

UCHWAŁA NR II/15/2024 RADY GMINY SOMONINO

z dnia 27 maja 2024 r.

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 2024 r. poz. 609) 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 szczególne.

§ 5. Ilekroć 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 jednorodziną 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 połącie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 6) **głównych połąciach 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 przedpołu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego, magazynowego, produkcyjnego od strony ul. Ceramicznej;
- 3) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpołu 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 **IU-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 wpływem 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 lokalizowanego 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 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 wydzielenia 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 wydzielenia 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.

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 dojazdu i dojazdów.

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 wyłącznie 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 równoległą 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, zlokalizowany jest zabytkowy zespół cegielni, dla którego obowiązują ustalenia § 10.

6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 11.

7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii SN 15kV, dla której obowiązują ustalenia § 18.

8. 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.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

11. 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 prostopadłe 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%.

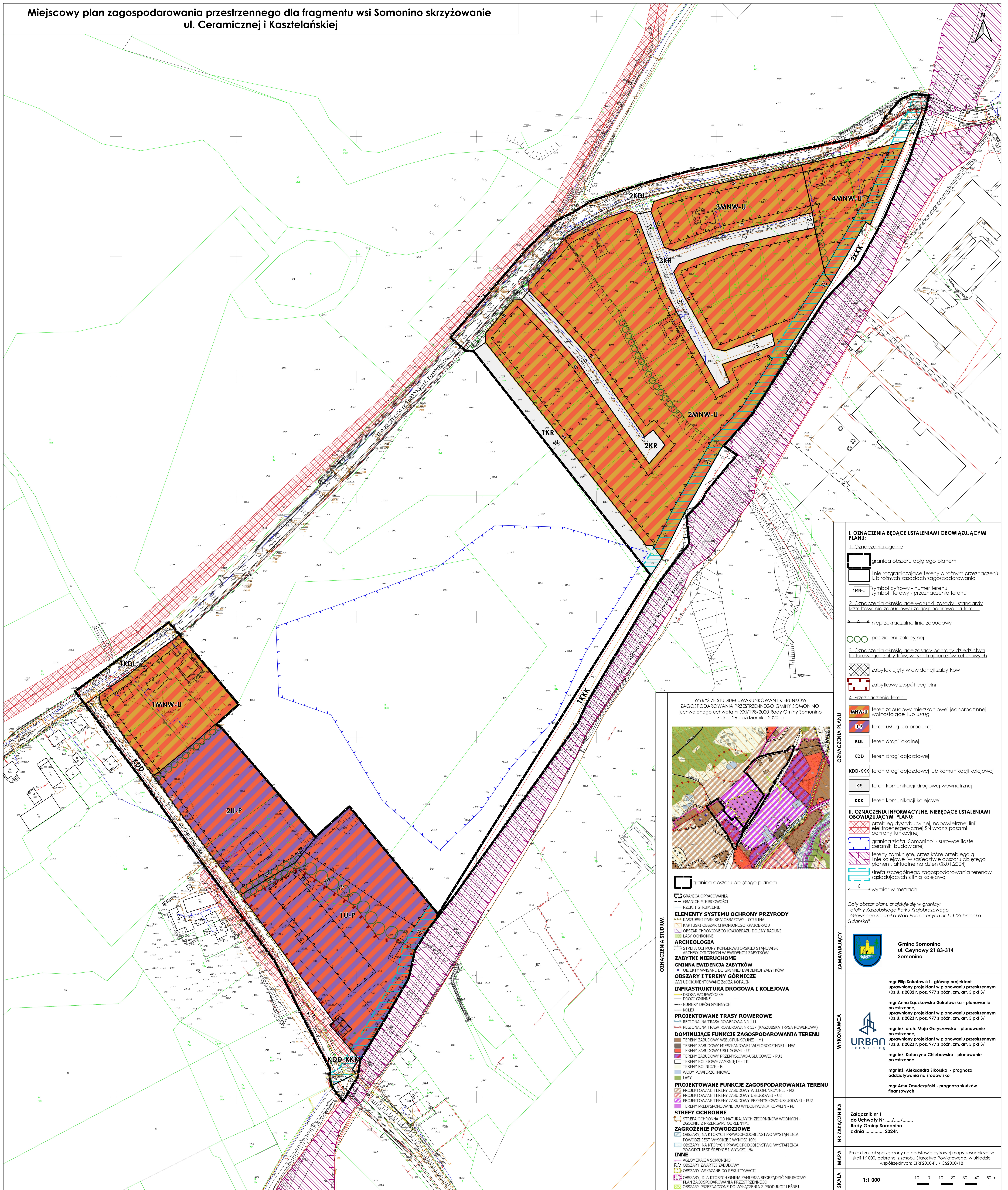
Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Soltyszek



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/15/2024

Rady Gminy Somonino

z dnia 27 maja 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino skrzyżowanie ul. Ceramicznej i Kasztelańskiej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Somonino postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino skrzyżowanie ul. Ceramicznej i Kasztelańskiej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od dnia 17 stycznia 2024r. do dnia 07 lutego 2024r. na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 21 lutego 2024r. wniesione zostały trzy uwagi, z których Wójt Gminy Somonino postanowił odrzucić wszystkie.

1. Uwaga z dnia 21 lutego 2024r. (data wpływu do UG: 21 lutego 2024r.), dotycząca dz. nr 42/3, 42/2, 43/3, 43/2– teren 1U-P

Treść uwagi: Zmiana zapisów §10 projektu uchwały, poprzez wskazanie, że zabudowa lokalizowana na terenie zabytkowego zespołu cegielni powinna stanowić odtworzenie historycznych obiektów cegielni oraz zagwarantowanie ochrony i odbudowy pozostałych zabudowań i obiektów wchodzących w skład zabytkowego zespołu cegielni.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W paragrafie 25 ust. 2 pkt 1 ustalono nakaz odbudowy budynku dawnej cegielni oraz zabytku ujętego w ewidencji zabytków. Zarówno wspomniany zapis jak i zakres ochrony konserwatorskiej elementów zabytkowych, forma tych zapisów uchwały, przebieg linii zabudowy są zgodne z uwagami zawartymi w pismach Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZN.5150.77.2023.JK z dnia 3 kwietnia 2023 r. oraz ZN.5150.77.2023.JK z dnia 6 listopada 2023 r. Akceptacja dla obecnych zapisów uchwały oraz kształtu rysunku planu została wyrażona przez organ pismem nr ZN.5150.77.3.2023.JK z dnia 12 grudnia 2023 r. Zakładamy, że taki kształt planu chroni substancję zabytkową w stopniu wystarczającym i nie wprowadza nadmiernych ograniczeń w inwestowaniu, co jest wyrazem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenu i określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu przez organ opracowujący plan miejscowy. Obowiązek wyważenia interesów określony został w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Informacja o wszczęciu procedury wpisu do Rejestru Zabytków została umieszczona w uzasadnieniu do uchwały. Po dokonaniu wpisu zespół objęty będzie ochroną konserwatorską zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

2. Uwaga z dnia 21 lutego 2024r. (data wpływu do UG: 21 lutego 2024r.), dotycząca dz. nr 42/3, 42/2, 43/3, 43/2– teren 1U-P

Treść uwagi: Wprowadzenie, w zakresie §17 pkt 2 i §25 pkt 3 projektu uchwały, zakazu przeprowadzenia podziałów nieruchomości zlokalizowanych na terenie zabytkowego zespołu cegielni.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W granicach terenu 1U-P występuje zabytkowa zabudowa dawnej cegielni. Dodatkowo w ramach terenu na zapleczu działki wyznaczono linie zabudowy dla nowych obiektów. Część zabytkową od nowej części oddzielono planowanym pasem zieleni izolacyjnej dla podkreślenia odmienności tych dwóch

przestrzeni. Wprowadzony parametr minimalnej powierzchni działki budowlanej umożliwi podział ewidencyjny tych dwóch obszarów znajdujących się na jednym terenie w planie.

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany został pogląd, że przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyznają gminie wyłącznie prawo określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad i warunków podziału nieruchomości nie zaś prawo wprowadzania zakazu dokonywania ich podziału. Uwzględnić należy, że ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w dziale III, co do zasady dopuszcza podział nieruchomości. Akt niższego rzędu nie może więc zakazywać podziału. Zakaz podziału działek nie jest też "zasadą podziału". Zasady podziału to przykładowo określenie minimalnej, czy maksymalnej powierzchni działki (wyrok NSA z 19 października 2018 r., sygn. akt II OSK 2510/16, wyrok WSA w Olsztynie z 3 marca 2020 r., sygn. akt II SA/OI 933/19).

Szczegółowe zapisy planu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu i zakres ochrony konserwatorskiej elementów zabytkowych są zgodne z uwagami zawartymi w pismach Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZN.5150.77.2023.JK z dnia 3 kwietnia 2023 r. oraz ZN.5150.77.2023.JK z dnia 6 listopada 2023 r. Akceptacja dla obecnych zapisów uchwały oraz kształtu rysunku planu została wyrażona przez organ pismem nr ZN.5150.77.3.2023.JK z dnia 12 grudnia 2023 r. Zakładamy, że taki kształt planu chroni substancję zabytkową w stopniu wystarczającym i nie wprowadza nadmiernych ograniczeń w inwestowaniu, co jest wyrazem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenu i określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu przez organ opracowujący plan miejscowy. Obowiązek wyważenia interesów określony został w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona

3. Uwaga z dnia 21 lutego 2024r. (data wpływu do UG: 21 lutego 2024r.), dotycząca dz. nr 42/3, 42/2, 43/3, 43/2– teren 1U-P

Treść uwagi: Zmiana zapisów §25 pkt 2 projektu uchwały, poprzez ustalenie odbudowy całego kompleksu zabudowań zespołu dawnej cegielni, w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, jako architektury odtworzeniowej i wykreślenie zapisu dopuszczającego lokalizację elektrowni słonecznej oraz urządzeń fotowoltaicznych, w formie wolnostojącej i montowanej na dachach.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zarówno wspomniany w uwadze zapis jak i zakres ochrony konserwatorskiej elementów zabytkowych, forma tych zapisów uchwały, przebieg linii zabudowy, zapisy dotyczące lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych są zgodne z uwagami zawartymi w pismach Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZN.5150.77.2023.JK z dnia 3 kwietnia 2023 r. oraz ZN.5150.77.2023.JK z dnia 6 listopada 2023 r. Akceptacja dla obecnych zapisów uchwały oraz kształtu rysunku planu została wyrażona przez organ pismem nr ZN.5150.77.3.2023.JK z dnia 12 grudnia 2023 r. Zakładamy, że taki kształt planu chroni substancję zabytkową w stopniu wystarczającym i nie wprowadza nadmiernych ograniczeń w inwestowaniu, co jest wyrazem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenu i określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu przez organ opracowujący plan miejscowy. Obowiązek wyważenia interesów określony został w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino: uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/15/2024

Rady Gminy Somonino

z dnia 27 maja 2024 r.

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.

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 jest obecnie przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej (MN,U), tereny usług produkcyjnych, składowania i magazynowania, stacje diagnostyczne, warsztaty samochodowe, istniejący budynek mieszkalny (P) oraz drogi.

W granicach obszaru objętego planem występuje sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna. W związku z powyższym nie przewiduje się konieczności budowy sieci infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu. Ponadto na obszarze objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych, których budowa należałaby do zadań własnych gminy.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej lub produkcyjnej, w granicach planu, może powodować konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej, w tym w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej w celu obsługi nowej zabudowy. Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej należy do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr II/15/2024

Rady Gminy Somonino

z dnia 27 maja 2024 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 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 obowiązywał uprzednio 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 był 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 była 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 2024 r. poz. 609), 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 niniejszej 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*. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu, w dniach od 17 stycznia 2024r. do 07 lutego 2024 r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna w dniu 01.02.2024 r. Uwagi do projektu planu

można było składać do dnia 21.02.2024 r. W wyznaczonym terminie, do projektu planu, wpłynęły trzy uwagi, które Wójt postanowił odrzucić.

Zakres sporządzonego 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 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, 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 była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony 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.