

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY SOMONINO
z dnia 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Ostrzyce

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. 1465) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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), w związku z wykonaniem uchwały Nr LVI/537/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Ostrzyce, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino przyjętego uchwałą nr XXI/198/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 26 października 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino” ze zmianą przyjętą Uchwałą nr LV/517/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino”, Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Ostrzyce, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 0,29 ha.
 3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.
 4. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenu: MNW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, do którego przyporządkowany jest człon cyfrowy numerujący teren.
5. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych:
- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
 - 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
 - 3) obszar planu znajduje się w całości w granicach:
 - a) Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
 - b) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 - Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego;
 - c) Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego - Rynna Dąbrowsko-Ostrzycka;
 - d) strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej;
 - e) strefy ochronnej o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Ostrzyckiego;
 - f) strefy ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 i 5, mają charakter informacyjny.
7. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 niniejszej

uchwały;

- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu sporządzoną w skali 1:1000, zawartą w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Somonino;
 - 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 5) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów;
 - 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy murów oporowych oraz takich elementów budynku jak: podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży, balkony, wykusze oraz okapy, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 8) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
 - 9) usługach turystyki – należy przez to rozumieć rodzaj usług realizowanych w obiektach służących wypoczynkowi oraz obsłudze turystycznej w zakresie: hotelarstwa (w szczególności: hotele, motele, pensjonaty, pola biwakowe, campingi), konferencji, gastronomii, rekreacji, rozrywki, wraz z usługami towarzyszącymi wbudowanymi w obiekty usług turystyki;
 - 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja sanitarna, gaz, linie elektroenergetyczne, obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej;
 - 11) budynkach i budowlach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki i budowle towarzyszące przeznaczeniu terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich ogólnym

rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 3.1. Zasady kształtowania nowej zabudowy w zakresie elewacji i pokrycia dachu – zgodnie z § 5 ust. 3 pkt 4 i 5.
2. Nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

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

- § 4.1. W granicach planu występują obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody:
- 1) Kaszubski Park Krajobrazowy;
 - 2) Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka;
 - 3) Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego (kod PLH 220095).
2. Zakazy, ograniczenia oraz odstępstwa od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1. określają przepisy odrębne.
 3. Ustala się ochronę zadrzewień oraz zakaz zmiany rzeźby terenu i zakaz zmiany stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym obowiązującymi dla form ochrony przyrody wymienionych w ust.1.
 4. Ustala się ochronę siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego PLH220095.
 5. Obszar planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie z przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego PLH220095, siedliskiem 3150 starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion,

Potamion.

6. Ustala się 100 m strefę ochronną od linii brzegowej jeziora Ostrzyckiego. W pasie 100 m obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, a odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Obszar planu położony jest w granicach zwartej zabudowy wsi Ostrzyce wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino (granica tak wyznaczonego obszaru pokazana została na wyrzysie Studium).
7. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.
8. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-UT – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
9. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

Rozdział 4

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

- § 5.1. W granicach planu wyznacza się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce, zgodnie z rysunkiem planu.
2. W strefie ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce wprowadza się ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
 3. Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmującą układ ruralistyczny wsi i zachowane elementy struktury zabudowy. W granicach strefy ustala się:
 - 1) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej wsi, historycznego układu komunikacyjnego i planu wsi;
 - 2) dopuszcza się usunięcie elementów dysharmonizujących zagospodarowania;

- 3) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących historycznych tradycji budowlanych, tj. dwuspadowy kształt dachu, prostokątny kształt rzutu budynku (proporcje od 1:1,5 do 1:2,5);
 - 4) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej tj. w tonacjach naturalnej cegły, złamanej bieli, szarości, beży z wykluczeniem klinkieru, sidingu, okładziny z tworzyw sztucznych oraz jaskrawych kolorów;
 - 5) pokrycie dachów matową dachówką ceramiczną w kolorystyce naturalnego spieku ceramicznego lub gontem w odcieniach szarości;
 - 6) działania budowlane w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 6

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

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

krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (brak audytu krajobrazowego).

Rozdział 7

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

- § 8.1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MNW-UT:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 11 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 70° a 90°;
 - 2) ustalone parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod wydzielania dojazdów i dojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 8

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

- § 9.1. Ustala się 100 m strefę ochronną od linii brzegowej jeziora Ostrzyckiego - obowiązują ustalenia § 4.
2. Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5.
3. Ustala się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Ostrzyce – obowiązują ustalenia § 5.

Rozdział 9

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

- § 10.1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej.
2. Sposób lokalizacji infrastruktury technicznej do obsługi terenu 1MNW-UT – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi danego terenu, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym

drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej.

3. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie poprzez sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem wodociągowym lub indywidualne ujęcia wody;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych.
5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie energetyki, ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej i z indywidualnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
9. W zakresie telekomunikacji, ustala się zaopatrzenie z sieci kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.
10. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
11. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się: obszar objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez istniejącą drogę – ul. Droga Kaszubska (znajdującą się poza granicą planu).
13. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej (minimalna liczba miejsc do parkowania):
 - 1) 1MNW-UT – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;

- 2) zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 10

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

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

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- § 12.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem: 1MNW-UT.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i usługi turystyki – mogą występować łącznie lub rozdzielnie.
3. Za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 2 uznaje się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, w szczególności:
- 1) budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń towarzysząca, infrastruktura techniczna do obsługi terenu;
 - 2) obiekty służące turystyce wodnej, w tym pomosty, slipy i inne urządzenia związane z turystyką wodną.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego;
 - 2) dopuszczalna forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 3) wykluczona forma zabudowy: szeregowa, bliźniacza;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

- 6) ustala się:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 150 m²;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi znajdującej się poza planem (ul. Droga Kaszubska);
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; linie zabudowy od strony wód nie dotyczą obiektów służących turystyce wodnej, w tym pomostów, slipów i innych urządzeń związanych z turystyką wodną.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m (maksymalnie do 177,5 m n.p.m.);
 - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym poddasze użytkowe;
 - 3) należy stosować symetryczne dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°.
 6. Ustala się kierunek kalenicy głównej dachów budynków mieszkalnych lub usługowych: równoległy do ul. Droga Kaszubska.
 7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².
 8. Ustalone parametry w ust. 7 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 12

Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- § 13. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu: 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-UT.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

- § 14. W zakresie regulowanym niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia Uchwały Nr 97/X/99 Rady Gminy Somonino z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary: część działki nr 203/5, część działki nr 211/16, działki nr 220/5, 220/6 i 220/7, działki nr 258/1 oraz działki nr 60/1 i 336/1 położonych we wsi Ostrzyce.
- § 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.
- § 16. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

do Uchwały nr Rady Gminy Somonino z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Ostrzyce

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Somonino podjęła w dniu 27 września 2023 roku uchwałę nr LVI/537/2023 Rady Gminy Somonino w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Ostrzyce.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie geodezyjnym Ostrzyce gminy Somonino – w zachodniej części gminy, a jego powierzchnia wynosi około 0,29 ha.

Uchwałę podjęto w związku z wnioskami właścicieli gruntów oraz potrzebą uaktualnienia obecnie obowiązującego w części analizowanego terenu mpzp uchwalonego uchwałą nr 97/X/99 Rady Gminy Somonino z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary: część działki nr 203/5, część działki nr 211/16, działki nr 220/5, 220/6 i 220/7, działki nr 258/1 oraz działki nr 60/1 i 336/1 położonych we wsi Ostrzyce.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Ostrzyce zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do ww. opracowania i oceną stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino. Stwierdzono, że proponowany plan miejscowy nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Somonino.

Zgodnie z ustaleniami Studium, obszar objęty planem przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usług (w studium zabudowa wielofunkcyjna M1). Zgodnie z zapisami Studium: *„Rysunek Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000 przedstawia w sposób zgeneralizowany użytkowanie terenów. Wskazane w Studium granice terenów mogą ulegać niewielkim, uzasadnionym np. istniejącymi podziałami geodezyjnymi terenów, korektom na etapie opracowywania planów miejscowych. Przeznaczenie terenów określa funkcję dominującą (a nie wyłączną), która może być uzupełniana innymi funkcjami stosownie do warunków i przepisów odrębnych” oraz „W ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji, jeśli nie narusza to przepisów odrębnych, zezwala się na lokalizację terenów komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej oraz zieleni”.*

Obszar objęty planem stanowi teren częściowo zagospodarowany. Istnieje tu zabudowa inna (zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) wraz z obiektami towarzyszącymi. W sąsiedztwie znajdują się budynki usługowe oraz mieszkalne. Plan w głównej mierze doprecyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu wynikające z nowych

potrzeb i planowanego sposobu zagospodarowania – w nawiązaniu do planu obowiązującego, natomiast obszar do tej pory nieobjęty planem będzie posiadał spójne z sąsiedztwem wskaźniki zabudowy.

Podsumowując, zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami Studium, przepisami odrębnymi oraz uzbrojenie terenów w wodociąg i kanalizację sanitarną, pozwoliło na powzięcie inicjatywy planistycznej na wskazanym obszarze. Zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami planu pozwoli na dostosowanie wskaźników urbanistycznych do sposobu użytkowania ww. terenu, które przyczynią się do poprawy jego funkcjonowania, co będzie miało pozytywne znaczenie dla mieszkańców.

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

Integralną częścią uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Ostrzyce są:

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

Uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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)

1. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z uchwałą Nr LVI/537/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Ostrzyce.
2. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z warunkami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Wójt Gminy Somonino wykonał kolejno czynności ustalone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi:
 - zamieszczono ogłoszenie w prasie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając termin składania wniosków,

- do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego,
- sporządzono prognozę oddziaływania projektu planu na środowisko,
- uzyskano opinie i uzgodnienia wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,
- przeprowadzono konsultacje społeczne. Zastosowano następujące formy konsultacji społecznych:
 - zbieranie uwag (od 24.07.2024 r. do 30.08.2024 r.)
 - spotkanie otwarte (odbyło się w dniu 22.08.2024 r. w Sali Obrad Urzędu Gminy Somonino, ul. Ceynowy 21, 83-314 Somonino o godzinie 16.30)
 - dyżury projektanta, które odbyły się w dniach:
 - ✓ 22.08.2024 r. w godzinach 15.30 – 16.30 w Sali Obrad Urzędu Gminy Somonino, ul. Ceynowy 21, 83-314 Somonino,
 - ✓ 08.08.2024 r. w godzinach 16.00-17.00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły uwagi.

4. Projekt planu wykonano nie naruszając ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino.
5. Projekt planu został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe.
6. Wykonanie czynności określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udokumentowano poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych zgodnie z § 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7. Wykonano procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
8. W projekcie planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 i 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie prognozuje się nakładów na dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.
9. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Ostrzyce nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

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

Ustalenia planu spełniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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)

- 1) W odniesieniu do wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych - plan miejscowy ustala przeznaczenia terenów oraz wyznacza warunki i zasady ich zagospodarowania oraz określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 2) W odniesieniu do wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar objęty planem nie wymagał uzyskania zgody, w trakcie trwania procedury planistycznej, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 3) W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zagospodarowanie terenu winno odbywać się w zgodzie z przepisami odrębnymi.
- 4) Cały obszar planu znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka oraz w Specjalnym Obszarze Ochrony PLH220095 Uroczysko Pojezierza Kaszubskiego, na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych o ochronie przyrody i przepisów wykonawczych.

Na rysunku planu wyznaczono 100 m strefę ochronną od linii brzegowej jeziora Ostrzyckiego - obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych wynikający z przepisów odrębnych dotyczących: Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, dla którego możliwe są odstępstwa od zakazu wynikające z uchwał obowiązujących dla wymienionej formy ochrony przyrody. Jak wykazano w tekście planu, *„Obszar planu położony jest w granicach zwartej zabudowy wsi Ostrzyce wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino (granica tak wyznaczonego obszaru pokazana została na wyrysie Studium)”* w związku z tym zastosowano odstępstwa pozwalające na zabudowę.

Zgodnie z zapisami aktów prawnych dotyczących omawianej formy ochrony przyrody (aktualnie: Uchwała Nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, Uchwała Nr 445/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego), w przypadku zwartej zabudowy wsi wyznaczonej w Studium wskazano nieprzekraczalną linię zabudowy od brzegów wód (*„określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach”*). Zgodnie z ustaleniami powyższej uchwały Sejmiku (§ 4 ust. 1 pkt 1): *„I. Zakaz, o którym mowa w § 3 pkt 7, nie dotyczy: 1) obszarów zwartej zabudowy wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, gdzie*

dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach;”

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

- 5) W odniesieniu do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym opracowaniem nie występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych ani obiekty zabytkowe ujęte w rejestrach/ewidencji. Natomiast obszar znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej dotyczącej historycznego układu ruralistycznego oraz w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji. W związku z powyższym nieodzownym będzie przestrzeganie zaleceń konserwatorskich na etapie realizacji inwestycji.
- 6) W odniesieniu do wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – plan miejscowy spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie do ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni - plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni.
- 8) W odniesieniu do prawa własności – plan miejscowy wyznacza granice korzystania z nieruchomości poprzez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inne ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 9) W odniesieniu do potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego; zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 10) W odniesieniu do potrzeb interesu publicznego – plan realizuje nowe potrzeby wynikające z racjonalnego gospodarowania przestrzenią na terenie gminy, uwzględniając wymogi kształtowania i zachowania ładu przestrzennego.
- 11) W odniesieniu do potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 12) W odniesieniu do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków oraz zorganizowanie konsultacji społecznych.
- 13) W odniesieniu do jawności i przejrzystości procedur planistycznych – niniejszy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 14) W odniesieniu do potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan uwzględnia potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla zaopatrzenia ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Dla obszaru planu ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Obszar objęty planem jest częściowo zagospodarowany istniejącą zabudową inną wraz z obiektami towarzyszącymi. Plan w głównej mierze doprecyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu dostosowane do funkcji wprowadzanej – mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, które występują w najbliższym sąsiedztwie.

Obszar charakteryzuje się odpowiednim dostępem do sieci komunikacyjnej. Teren objęty planem wyposażony jest w sieci wodociągowe i kanalizacyjne. Funkcjonuje tu sprawny, sprawdzony i bezpieczny system gminnej gospodarki ściekami i odpadami.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (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))

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

zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2011-2014 *„Zaleca się w miarę możliwości opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a przez to zwiększenie współczynnika pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi. Uzasadnione jest to wzrostem ilości mieszkańców gminy, stosunkowo dużą ilością wydanych decyzji o warunkach zabudowy i relatywnie niskim w skali województwa stopniem pokrycia planami miejscowymi”*.

Nowe potrzeby wynikające z kształtowania ładu przestrzennego na omawianym obszarze planu wpłynęły na podjęcie uchwały Nr LVI/537/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Ostrzyce. Powyższa uchwała poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego oraz określeniem stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami SUiKZP gminy Somonino wykonana przez Wójta gminy Somonino, pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania miejscowego planu dla stosownego obszaru.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Ostrzyce nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.