

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY SOMONINO
z dnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki
nr 68/7 położonej w obrębie ew. Egiertowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z wykonaniem uchwały Nr XLVII/442/2022 Rady Gminy Somonino z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 68/7 położonej w obrębie ew. Egiertowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 działki nr 68/7 położonej w obrębie ew. Egiertowo, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 3 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem: 1U-P-INS – teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych;
 - 6) strefa zieleni izolacyjnej.

5. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych:
- 1) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
 - 2) cały obszar planu znajduje się w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie korytarza ekologicznego KPn-16A „Lasy Powiśla”.
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, wyznaczony 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 murków 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. Ww. wyłączenia nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi krajowej;
 - 8) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
 - 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;
 - 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
 - 11) 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.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane 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:

- 1) należy stosować kolorystykę elewacji nawiązującą do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach: naturalnej cegły, bieli, szarości, beży i brązów;
 - 2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji: naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
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. Ustala się strefę zieleni izolacyjnej, w której ustala się obowiązek lokalizacji drzew i krzewów o gatunkach rodzimych, spełniających rolę izolacyjną i krajobrazową.

Rozdział 3

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

- § 4.1. Cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych o ochronie przyrody i przepisów wykonawczych.
2. Cały obszar planu znajduje się w granicach korytarza ekologicznego KPn-16A „Lasy Powiśla” – obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.
 3. 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 dopuszczanej funkcji.
 4. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.
 5. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Rozdział 4

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

- § 5.1. W graniach planu nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej.
2. 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 nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
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: 1U-P-INS:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 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. Część terenu oznaczonego symbolem 1U-P-INS znajduje się w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV znajdującej się poza planem, która wynosi 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony). Należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej 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. Dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu lub likwidacji linii.
2. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 1U-P-INS – 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 oraz w pasie drogowym przyległej drogi przy zachowaniu przepisów ustawy o drogach publicznych oraz przepisów odrębnych. Niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników bezodpływowych.
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:

- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 20, graniczącej z planem.

12. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się: obszar objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez istniejącą drogę – ulicę Malinową (znajdującą się poza granicą planu) połączoną z drogą krajową nr 20 (znajdującą się poza granicą planu).

13. Realizacja inwestycji wynikających z ustaleń planu wywołujących wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 20 winna być poprzedzona wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego (w tym przebudową zjazdu z drogi krajowej na ul. Malinową z uwzględnieniem m. in. wykonania dodatkowego pasa wyłączenia dla pojazdów skręcających w lewo z drogi krajowej) w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tych inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej (minimalna liczba miejsc do parkowania):

- 1) 1U-P-INS – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych oraz 5 miejsc na 10 zatrudnionych;

- 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 usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych oznaczony na rysunku planu symbolem: 1U-P-INS.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się:

1) teren usług:

- a) usług handlu,
- b) usług rzemieślniczych,
- c) usług biurowych i administracji (w tym obiekty socjalno-bytowe);

2) teren produkcji:

- a) produkcji przemysłowej,
- b) składów i magazynów;

3) teren stacji paliw płynnych (w tym obiekty takie jak: myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, warsztat samochodowy, wulkanizacja).

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustala się:

1) teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej (rozumiane jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW – obejmujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego);

2) teren obsługi komunikacji:

- a) obsługi podróжных,

- b) garażu,
- c) parkingu;
- 3) teren zieleni:
 - a) naturalnej,
 - b) urządzonej.

4. Za zgodne z przeznaczeniem o którym mowa w ust. 3 uznaje się lokalizację: zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, wiaty, altany), dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej do obsługi terenu.

5. W zakresie przeznaczenia wykluczonego ustala się:

- 1) usługi handlu wielkopowierzchniowego (obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²);
- 2) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) usługi nauki;
- 4) usługi edukacji;
- 5) usługi sportu i rekreacji;
- 6) usługi kultury i rozrywki;
- 7) usługi kultu religijnego;
- 8) produkcja energii – elektrownia wiatrowa.

6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi znajdującej się poza planem – ulicy Malinowej połączonej z drogą krajową nr 20 (poza planem);
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, w tym z przepisami o drogach publicznych.

7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) należy stosować dachy płaskie o nachyleniu od 3°, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

9. Ustalone parametry w ust. 8 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).

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy