UCHWAŁA NR IV/26/19
RADY GMINY SOMONINO

z dnia 13 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hopowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Somonino po stwierdzeniu, że plan nie narusza obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Somonino, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hopowo zwany dalej „planem".

2. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIV/104/16 Rady Gminy Somonino z dnia 22.06.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hopowo.

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania i zawartość planu

§ 2. 1. Plan uchwalono po wykonaniu strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

2. Plan składa się z niniejszej uchwały oraz załączników stanowiących jej integralne części.

3. Integralne części uchwały:

1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozpatrzenie uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:

a) linie zabudowy,

b) wskaźników intensywności zabudowy,

c) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,

d) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,

e) określenie geometrii dachu,

f) minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych,

8) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określonych poprzez:

a) szerokości frontów działek,

b) powierzchni działek,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego;

9) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;

10) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

11) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

2. Na terenie objętym planem znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia wyznaczone w opracowaniu będącym elementem studium ochrony przeciwpowodziowej Dyrektora RZGW w Gdańsku.

3. Symbolem **zz1%** i kreskowaniem oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych. Dopuszcza się zwolnienia z zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W planie nie wyznaczono terenów górniczych oraz obszarów usuwania się mas ziemnych.

6. Nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust.3 i art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dotyczą nowej zabudowy lokalizowanej na terenach niezabudowanych.

8. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scaleń, podziałów, minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek i powierzchni nieruchomości, dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, energetyki, budowli, dróg, ciągów pieszych, terenów publicznych, zieleni, zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, obiektów usługowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się podziały, scalenia nieruchomości mające na celu regulacje granic, rozgraniczenia, wydzielenie nieruchomości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, dróg, terenów publicznych, pojedynczych obiektów usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Określone w planie kąty nachylenia połaci i wskaźniki geometrii dachu nie dotyczą, jeżeli nie wynika to z zapisów planu, istniejących i projektowanych obiektów dobudowanych, tymczasowych, małej architektury, połaci dachów mansardowych, jednospadowych, pulpitowych, stropodachów, naczółków, lukarn, ryzalitów, facjat, zadaszenia wejść, ganków, garaży, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z gospodarką rolną, wiat, magazynów, instalacji i urządzeń, hal, obiektów produkcyjnych, obiektów i budowli sportowych, urządzeń wodnych, oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w wodę.

11. Ustalenia planu w zakresie geometrii dachów dla wszystkich terenów z dopuszczeniem zabudowy dotyczą głównych kalenic budynków funkcji podstawowej terenu.

12. Dopuszcza się przebudowę dachów płaskich na dachy strome, kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachów budynków zabudowy historycznej i zabytkowej.

13. Dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczłonowymi z kalenicami na różnych wysokościach.

14. Dopuszcza się lokalizacje piwnic, podpiwniczenia budynków, kondygnacje podziemne.

15. Nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy dla dopuszczonych ustaleniami planu obiektów budowlanych i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, obiektów energetyki, sieci technicznych, instalacji i urządzeń, obiektów małej architektury, masztów antenowych, budowli rolniczych, sportowych, urządzeń wodnych, budowli obronnych, ochronnych, pomników, części budowlanych urządzeń technicznych, obiektów produkcyjnych, podpiwniczeń, piwnic, oczyszczalni ścieków, obiektów zaopatrzenia w wodę.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu stromym**- należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z ukształtowaną kalenicą (kalenicami), o minimalnym kącie nachylenia połaci 25 stopni lub dach mansardowy;

2) **geometria dachu nawiązująca do zabudowy historycznej i tradycji budowlanej regionu**- należy przez to rozumieć dach dwuspadowy wysoki o nachyleniu połaci do 45 stopni lub dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 12 do 25 stopni, założony na wysokiej ściance kolankowej;

3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m. oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);

4) **obiektach usługowych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale wykorzystywane dla funkcji usług, działalności gospodarczej, w tym lokale użytkowe, budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego;

5) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały wraz z załącznikami, stanowiącymi integralne części planu - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym, towarzyszącym, fakultatywnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczalne na określonym obszarze lub będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;

7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;

8) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu wykonaną na mapie w skali 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

9) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Somonino w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

§ 5. Rysunek planu ustala:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) granice opracowania;

3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i numerem wyróżniającym;

4) linie zabudowy;

5) oznaczenia stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

2) zabudowy zagrodowej -oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**;

3) zabudowy zagrodowej, zabudowa na nieruchomościach rolnych- oznaczonych na rysunku planu symbolem **RMN**;

4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**;

5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU**;

6) zabudowy usługowej- oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

7) infrastruktury technicznej wodociągów, ujęć wody, stacji uzdatniania wody- oznaczonych na rysunku symbolem **W**;

8) cmentarzy - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC**;

9) lasów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**;

10) tereny zieleni urządzonej, parki- oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

11) dróg wewnętrznych, dróg dojazdowych na terenach rolnych i leśnych wydzielonych geodezyjnie-oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**;

12) dróg publicznych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD(G,D)**.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. Elementy i cechy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

1) tradycja budowlana regionu i miejscowości, historyczne zagospodarowanie miejscowości, sposób zabudowy poszczególnych parcel;

2) historyczne linie zabudowy i sytuowanie obiektów względem drogi;

3) gabaryty zabudowy historycznej, wysokość zabudowy, kształt i proporcje brył, kierunek kalenicy, geometria dachów, rodzaj pokrycia dachu, detal architektoniczny, sposoby opracowania elewacji;

4) tradycyjna zabudowa siedliskowa w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;

5) historyczny układ dróg, ciągów pieszych, placów;

6) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni;

8) strefy ochrony ekspozycji wsi i kompozycji przestrzennych;

9) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego;

10) aleje przydrożne, szpalery pojedyncze drzew, zabytkowe zespoły zieleni, storodrzewia, zieleń wysoka związana z historycznymi siedliskami;

11) trwałe użytki zielone, naturalne zbiorowiska roślinne, torfowiska, tereny bagienne, obszary wodnobłotne, sieci połączeń przyrodniczych stanowiące korytarze ekologiczne;

12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oczka wodne z terenami zieleni buforowej;

13) zieleń wiejska, zespoły zadrzewień śródpolnych;

14) lasy wodochronne i glebochronne;

15) gleby dobre i bardzo dobre, gleby organiczne;

16) grunty rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. **Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:**

1) projektowane zjazdy z dróg publicznych ;

2) miejsca obsługi podróżnych, punkty widokowe;

3) place i miejsca postojowe w przestrzeni publicznej, trasy i ścieżki rowerowe;

4) zagospodarowanie układów przestrzeni publicznej;

5) zespoły małej architektury;

6) miejsca instalacji i warunki ekspozycji nośników reklamowych;

7) obiekty i urządzenia tras i szlaków turystycznych;

8) dostęp do wód publicznych,

9) wykorzystanie wód powierzchniowych, zbiorników wodnych, lasów dla celów rekreacyjnych, turystyki, sportu, edukacyjnych;

10) zespoły zieleni urządzonej;

11) obiekty infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami;

12) strefy buforowe wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień;

13) sieci gazociągów; system dystrybucji gazu;

14) obiekty infrastruktury energetyki;

15) zaopatrzenie w energię, zagospodarowanie istniejących źródeł energii odnawialnej, biomasy, biogazu, wodnej, geotermicznej, geotermalnej, energii wiatru, energii słonecznej;

16) linie energetyczne, sieci energetyczne zasilające obiekty budowlane i oświetlenie miejsc publicznych.

2. **Określenie ograniczeń, nakazów i zakazów w zagospodarowaniu terenów:**

1) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni oraz odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne (w dniu sporządzenia projektu planu obowiązuje Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa pomorskiego);

2) powyższy przepis ustala zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; zakaz nie dotyczy siedlisk rolniczych w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy, terenów dostępu do wód publicznych wyznaczonych w planach miejscowy w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk, przystani, istniejących obiektów letniskowych, mieszkalnych, usługowych, gdzie dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącego zainwestowania, zakaz nie dotyczy obszarów zwartej zabudowy wsi, w granicach określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; odstępstwa od zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych są dopuszczalne po spełnieniu wymogów odstępstw od zakazu; w przypadku spełnienia przesłanek odstępstw od zakazu zabudowy nieprzekraczalne linie zabudowy, odpowiednie do odstępstwa, wyznaczają przepisy odrębne, realizacja inwestycji celu publicznego w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych jest dopuszczalna zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na rysunku planu przedstawiono linię oznaczającą pas o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Raduni;

4) wskazane jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach zabudowy usługowej pełniącej funkcje ekranów akustycznych oraz filtrów aerosanitarnych;

5) budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi powinny być lokalizowane poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości od obiektów telekomunikacji, energetyki, linii energetycznych, oddziaływania promieniowania i pól elektromagnetycznych, hałasu, ustalonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) tereny działalności usługowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, działalności wytwórczej, rzemieślniczej w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi powinny być oddzielone, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej wielowarstwowej, w sposób zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mógłby on obniżać jakość terenów otaczających;

7) na terenach zainwestowanych wskazane jest lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, w tym sieci energetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, wodociągowych, sanitarnych, deszczowych jako doziemnych, w wydzielonych pasach technicznych, w liniach rozgraniczających dróg i innych ciągów komunikacyjnych;

8) dopuszcza się ustalenie przez zarządcę lub właściciela sieci energetycznej i obiektów energetyki stref ochronnych, ograniczeń w użytkowaniu terenów, wyznaczenie stref eksploatacyjnych i ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania dla linii i obiektów energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszcza się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania i stref kontrolowanych dla gazociągów, urządzeń i obiektów sieci gazowniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków, odbiegającej od kolorów w obiektach historycznych;

12) do nasad należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;

13) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów ograniczających odpływ wody;

14) należy zapewnić minimum 1,5 m strefę swobodnego dostępu do wód publicznych;

15) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu rowów i wód publicznych;

16) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;

17) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji (rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej) w trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do doprowadzenia urządzeń melioracyjnych na terenie budowy do pełnej sprawności;

18) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące (w tym typu LED);

19) tereny zainwestowania należy uzbrajać równolegle w sieć kanalizacji wodociągowej i sanitarnej, indywidualne rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej można stosować na terenach zabudowy rozproszonej i pozbawionych możliwości włączenia do sieci;

20) ustala się zakaz nawożenia osadami ściekowymi, zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych, zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;

21) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, składów odpadów, substancji niebezpiecznych, obiektów i urządzeń przetwarzania odpadów;

22) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wód publicznych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej, rybackiej, bezpieczeństwu powszechnemu i obronności, turystyce wodnej, sportu i rekreacji, dopuszczonych ustaleniami planu;

23) ustala się przestrzeganie w gospodarce rolniczej zasad biotechniki zapewniając wydolność środowiska naturalnego, odnawialność zasobów przyrodniczych, trwałość świata roślinnego i zwierzęcego oraz różnorodność i indywidualność przyrody i krajobrazu;

24) zakazy zabudowy wynikające z ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Somonino: wyklucza się realizację rozproszonych siedlisk o powierzchni poniżej 15 ha z wyjątkiem siedlisk, których powierzchnia musi być ograniczona ze względu na specyficzne ukształtowanie i użytkowanie terenu; wyklucza się zabudowę na terenach przyległych do kanałów melioracyjnych w pasie o szerokości min. 5 m od brzegu; zakaz lokalizacji zabudowy na terenach leśnych i przeznaczonych do zalesienia;

25) ustala się zakaz odprowadzania i kierowania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej;

26) obsługę komunikacyjną terenów położonych wzdłuż drogi krajowej należy realizować w sposób który nie będzie wykorzystywał jedynie dostępu z drogi krajowej, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg serwisowych lokalizowanych poza liniami rozgraniczającymi drogi krajowej;

27) podziały geodezyjne na terenach położonych wzdłuż drogi krajowej należy realizować w sposób nie powodujący konieczności budowy dodatkowych zjazdów i wjazdów na drogę krajową, dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez drogi serwisowe lokalizowane w ciągu lub w sąsiedztwie drogi krajowej.

Rozdział 4.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 9. 1. Na terenie objętym planem i w bezpośrednim sąsiedztwie ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

1) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni w granicach ustalonych przepisami odrębnymi;

2) Obszar Natura 2000 Hopowo PLH 220010 w granicach ustalonych przepisami odrębnymi;

3) pomniki przyrody – lipy drobnolistne, uznane za pomniki przyrody Zarządzeniem Wojewody Gdańskiego Nr 11/89 z dnia 29.03.1989 r.

2. Zakazy, ograniczenia oraz odstępstwa od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu i Obszaru Natura 2000 Hopowo PLH220010 określają przepisy odrębne.

3. Teren znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

4. Na terenie objętym planem obowiązuje:

1) ochrona czynna ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, przeciwosuwiskowej, racjonalna gospodarka wodna, rybacka;

3) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnobłotnych;

4) pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych, oczek wodnych, naturalnych zbiorowisk roślinnych, torfowisk, ekosystemów wodnych, wodno-łąkowych, leśnych;

5) zachowanie i utrwalenie sieci połączeń przyrodniczych stanowiących korytarze ekologiczne;

6) obligatoryjna ochrona siedlisk dziko żyjących zwierząt, w tym gniazd i lęgów ptasich;

7) przestrzeganie planu urządzenia lasów opracowanych przez zarządców lasów państwowych i prywatnych.

§ 10. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

1) ochronę akustyczną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów faktycznie zagospodarowanych;

2) ochronę i pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych, wodno-błotnych, oczek wodnych, ekosystemów wodnych, leśnych, naturalnych zbiorowisk roślinnych, torfowisk;

3) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;

4) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej i działalności gospodarczej;

5) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;

6) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków;

7) zachowanie stref ochronnych przy brzegach zbiorników wodnych i cieków zagospodarowanych trwałą zielenią;

8) obowiązek tworzenia punktów gromadzenia i segregacji odpadów, skąd nieczystości wywożone będą na stałe wysypisko śmieci;

9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

10) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;

11) dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, starodrzewia, renowację sanitarną, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny, wymogi bezpieczeństwa, warunki ochrony terenów, plany zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) dopuszcza się zalesienia nieużytków i gruntów rolnych o słabych warunkach glebowych, z wyjątkiem terenów podmokłych, obszarów wodno-błotnych;

13) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, systemów retencji, obiektów energetyki, studni, stawów, rowów melioracyjnych, wykorzystanie wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zagospodarowanie wiejskich przestrzeni publicznych należy prowadzić w sposób podkreślający ich funkcję i rangę w przestrzeni wsi, poprzez tworzenie przestrzeni dla pieszych, wiejskich placów, skwerów, terenów sportu i rekreacji;

2) ograniczanie rozprzestrzeniania w krajobrazie elementów destrukcyjnych np. nadmiar ozdób, detalu architektonicznego, szyldów;

3) komponowanie zieleni wiejskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową, utrzymanie i przywracanie tradycyjnych form zieleni wiejskiej, ogródków przydomowych;

4) ochrona zachowanych obiektów zabytkowych, w tym małej architektury, wraz z ich otoczeniem oraz przywracanie im utraconych wartości historycznych, architektonicznych i krajobrazowych;

5) stosowanie zasady niepierwszoplanowości podczas wprowadzania nowych elementów do krajobrazu wiejskiego;

6) zachowanie tradycyjnych dominant krajobrazowych;

7) utrzymanie cech tradycyjnej architektury lokalnej, w tym formy i skali obiektów, kolorystyki, rodzimych materiałów budowlanych oraz rodzaju ogrodzenia;

8) utrzymywanie czytelności historycznych układów zabudowy wraz z zielenią towarzyszącą i zbiornikami wodnymi;

9) zachowanie zwartego charakteru zabudowy i przeciwdziałanie jej rozpraszaniu, utrzymanie dominacji terenów otwartych nad terenami zabudowanymi;

10) kreowanie nowych rozwiązań przestrzennych w środowisku zniszczonym i zdegradowanym.

§ 12. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

1) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych obszaru uwidocznionych w zabudowie historycznej i utrwalenie jej w obiektach istniejących, modernizowanych i nowoprojektowanych;

2) w odniesieniu do nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do sąsiadujących obiektów historycznych o tej samej funkcji pod względem gabarytów, wysokości, kształtu i proporcji bryły, kierunku kalenicy, geometrii dachu, rodzaju pokrycia dachu, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, sposobów opracowania elewacji, materiałów budowlanych;

3) w budynkach istniejących i projektowanych należy stosować kolory zbliżone do naturalnych, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych, dalekich od kolorów w obiektach zabudowy historycznej;

4) w obiektach adaptowanych, remontowanych, przebudowywanych, w nowej zabudowie należy stosować materiały budowlane nawiązujące do stosowanych w zabudowie historycznej i zabytkowej, np. cegła, kamień, tynki o fakturze tynków tradycyjnych, drewno, dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni i brązu lub materiały o podobnym wyglądzie (dachówkopodobne). Dopuszcza się pokrycia dachów w odcieniach grafitowych;

5) lokalizację nowej zabudowy należy wyznaczać z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania miejscowości, tradycji budowlanej miejscowości, regionu Kaszub, sposobu zabudowy poszczególnych parcel, w sposób wynikający z lokalnych uwarunkowań przestrzennych, dostosowując do historycznych linii zabudowy i sytuowania obiektów względem drogi;

6) zabudowę siedliskową, należy projektować w nawiązaniu tradycyjnej zabudowy siedliskowej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, stosowanych materiałów budowlanych;

7) ochronę krajobrazu i ekspozycji doliny rzeki Raduni;

8) ochronę historycznego zespołu ruralistycznego wsi, kompozycji przestrzennych oraz otwarcia krajobrazu;

9) ochronę naturalnego i kulturowego ukształtowania terenu.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. **Ustala się ochronę:**

1) obiektów zabytkowych i obszarów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

2) historycznych cmentarzy ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków;

3) obiektów ujętych w ewidencji zabytków;

4) historycznego zespołu ruralistycznego wsi Hopowo;

5) historycznej i tradycyjnej zabudowy wsi, obiektów tradycyjnego budownictwa murowanego, historycznych domów mieszkalnych, budynków gospodarczych;

6) ukształtowania terenu, historycznej zieleni wysokiej, układu i struktury dróg dojazdowych;

7) stanowisk archeologicznych w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków:**

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków (stan na dzień sporządzenia projektu planu): kościół ewangelicki, obecnie rzymskokatolicki kościół parafialny p.w. Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny wraz z działką nr 205, nr rejestru zab.1877, ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej dla obszaru działki kościoła, teren oznaczony symbolem U.1 i kreskowaniem; budynek mieszkalny ul.Św.Floriana 5, nr rejestru zab.1525, zlokalizowany na dz. nr 210/3, teren oznaczony symbolem MNU.8; budynek gospodarczy, dawna kuźnia, nr rejestru zab.1525, dz. nr 194/3, teren oznaczony symbolem MNU.7;

2) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. **Ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej cmentarzy ujętych w Gminnej/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:**

1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obszaru cmentarza parafialnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC.1 oraz cmentarza ewangelickiego oznaczonego na rysunku symbolem ZC.2 w granicach nieruchomości;

2) ustala się ochronę historycznego ukształtowania terenu;

3) obowiązuje ochrona historycznego układu pochówków, zachowanych nagrobków, urządzeń budowlanych, zieleni wysokiej, pomników przyrody, zachowanych elementów małej architektury, zachowanych historycznych ogrodzeń zewnętrznych i ogrodzeń kwater;

4) dopuszcza się ogrodzenie o formach historycznych;

5) ustala się wymóg oznakowania cmentarza-tablica informacyjna;

6) w odniesieniu do obiektów obszarowych ujętych w ewidencji zabytków, w przypadku działań w obrębie elementów chronionych, obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. **Ustalenia planu dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Hopowo:**

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej tradycyjnej zabudowy zespołu ruralistycznego Hopowo, zasięg strefy określa rysunek planu;

2) obowiązuje ochrona zabytków architektury, ochrona zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej, historycznych form zagospodarowania;

3) obowiązuje zachowanie i kontynuacja historycznych układów zabudowy;

4) ochronie podlegają: zasadniczy układ drogowy, zieleń wysoka związana z historycznymi siedliskami, forma i gabaryty architektury miejscowej i tradycyjnej, sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków, skala zabudowy, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka dachów, nachylenia połaci dachów, rodzaj stosowanych materiałów budowlanych nawiązujących wyglądem do materiałów tradycyjnych, typologia i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, tradycyjne detale budowlane, zdobnictwo ciesielskie, stolarskie, kowalskie, historyczne i tradycyjne nazewnictwo geograficzne;

5) ustala się zachowanie i kontynuowanie w nowej zabudowie tradycji budowlanej miejscowości Hopowo oraz regionu Kaszub: założenia budynków na planie prostokątnym; stosowanie konstrukcji szkieletowej w ścianach budynków; dachy dwuspadowe, wysokie lub półpłaskie na wysokiej ściance kolankowej; nisko posadowiony parter; nisko założony okap przy dachach wysokich; stosowanie naturalnych materiałów budowlanych np. cegła, drewno i tynk w licu ścian zewnętrznych, kamień w podwalinie, dachówka ceramiczna i strzecha w pokryciu dachów;

6) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych nie będących kontynuacją lub uzupełnieniem istniejącego zabytkowego układu przestrzennego;

7) zakazuje się stosowania zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej;

8) w obrębach zabudowy zagrodowej należy zachowywać i kontynuować specyfikę miejscowego i tradycyjnego budownictwa kaszubskiego; dopuszcza się uzupełnienie zabudowy w układzie zagrodowym z pozostawieniem wolnego od zabudowy historycznego podwórza gospodarczego.

5. **Budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji zabytków (stan ewidencji na dzień sporządzenia projektu planu):**

1) ul. Kościelna 3, budynek mieszkalny, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.2;

2) ul. Kościelna 5, dz. 253, budynek mieszkalny, plebania, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.2;

3) ul. Kościelna 5, dz.204, budynek gospodarczy plebanii, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.2;

4) ul.Kościerska 1, dz.155/3, budynek mieszkalny, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.1;

5) ul.Św.Floriana 1, szkoła, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.3;

6) ul.Św.Floriana 1, budynek gospodarczy, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.3;

7) ul.Św.Floriana 5, dz. 210/3, budynek mieszkalny, nr rejestru zab.1525, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.8;

8) ul.Św.Floriana, dz. 194/3, budynek gospodarczy, dawna kuźnia, nr rejestru zab.1525, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.7;

9) ul.Św.Floriana 8, dz.192, budynek mieszkalny, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.7;

10) ul.Św.Floriana 19, dz.220, budynek mieszkalny, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.9;

11) ul.Św.Floriana 22, dz. 214, budynek mieszkalny, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.12;

12) ul.Św.Floriana 23, budynek mieszkalny, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.12;

13) ul.Długa 1, leśniczówka, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.17;

14) ul.Długa 1, budynek gospodarczy, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.17;

15) ul.Długa 1, budynek gospodarczy, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.17;

16) krzyż.

6. **Ustalenia dla krzyża przydrożnego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, dz. 152, lokalizacja – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.3:**

1) ustala się ochronę historycznej lokalizacji krzyża;

2) ustala się ochronę historycznej formy krzyża, historycznego materiału, kolorystyki;

3) działania w obrębie elementów chronionych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. **Ustalenia planu w odniesieniu do obiektów o znaczących wartościach historycznych i kulturowych, ujętych w ewidencji zabytków:**

1) budynki ujęte w ewidencji zabytków obejmuje się ochroną w zakresie historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjnych podziałów stolarki), historycznych materiałów budowlanych, historycznej kolorystyki;

2) obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów historycznych; obowiązuje ochrona ekspozycji ścian budynków historycznych, nowa zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie powinna być kształtowana w sposób zapewniający właściwą ekspozycję ścian budynków historycznych;

3) adaptacje obiektów należy prowadzić na zasadach pozwalających zachować historyczną bryłę, historyczny kształt dachu, historyczną dyspozycję ścian, historyczny detal architektoniczny, historyczną kolorystykę, historyczne walory elewacji, zdobnictwo ciesielskie, stolarskie, kowalskie, rodzaj stosowanych materiałów budowlanych nawiązujących wyglądem do materiałów tradycyjnych;

4) przed zabytkowymi budynkami wzdłuż głównych ulic ustala się tereny wolne od zabudowy, dopuszcza się tradycyjne przedogródki;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy po narysie budynków ewidencyjnych, dopuszcza się ich odbudowę, wymianę substancji, prace remontowe w historycznych lokalizacjach;

6) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy w układzie zagrodowym z pozostawieniem wolnego od zabudowy historycznego podwórza gospodarczego;

7) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków i ich otoczenia, w przypadku działań w obrębie elementów chronionych, obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. **Wybrane obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, oznaczono na rysunku planu. Ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej wybranych obiektów:**

1) ustala się ochronę obiektów w zakresie charakteru bryły, jej proporcji, formy dachu, zachowanego detalu architektonicznego;

2) obowiązuje ochrona ekspozycji ścian budynków historycznych; nowa zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie powinna być kształtowana w sposób zapewniający właściwą ekspozycję ścian budynków historycznych.

9. **Ustala się ochronę historycznych lokalizacji krzyży, kapliczek, kalwarii.**

10. **Na terenie objętym opracowaniem zlokalizowano zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków (stan ewidencji na dzień sporządzenia projektu planu), wyznaczono strefy ochrony stanowisk archeologicznych:**

1) A9, lokalizacja – wschodnia część obrębu, teren oznaczony symbolem ZL;

2) A42, lokalizacja – tereny w północnej części obrębu, oznaczone symbolem R i ZL;

3) A53, lokalizacja – teren oznaczony symbolem R, dz. 150/8;

4) A54, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem R, MN.15, RMN.1, KDW.5;

5) A55, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem MN.13, MN.14, KDW.6;

6) A56, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem R, RM.4;

7) A57, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem R, RMN.2, RMN.3;

8) A58, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem R, ZL, wschodnia część obrębu;

9) A59, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem R, wschodnia część obrębu;

10) A60, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem R, MNU.9, MNU.12, KDD.5;

11) A61, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem R, w sąsiedztwie drogi KDG.1;

12) A62, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem MNU.1, MNU.3, KDD.4;

13) A63, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem R;

14) A64, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem R;

15) A65, lokalizacja – tereny oznaczone symbolem R, MNU.2.

11. **Ustalenia planu w odniesieniu do zabytków archeologicznych: w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków wszelkie działania naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.**

Rozdział 6.
Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 14. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, instalacje obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy, ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;

3) po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;

4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych i instalacji;

5) dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, serwisowych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni, terenów i obiektów sportu i rekreacji, terenów i obiektów użyteczności publicznej, innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) przy podziałach nieruchomości nakazuje się ich wydzielenie w sposób zapewniający samodzielne funkcjonowanie, kształtowanie przestrzeni otwartych, publicznych, dojazdów, układu komunikacyjnego, placów postojowych, ochrony przeciwpożarowej, zieleni, lokalizację sieci i obiektów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, lokalizację pasów technicznych dla sieci uzbrojenia terenu, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 15. Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią:

1) drogi:

   a) droga główna, krajowa nr 20;

   b) drogi dojazdowe,

   c) drogi wewnętrzne,

2) projektowane drogi, trasy rowerowe, ciągi piesze, drogi dojazdowe na terenach rolnych i leśnych, ciągi pieszo-jezdne.

§ 16. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Realizacja inwestycji niedrogowej wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków tej inwestycji.

2. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg.

3. Ustala się zapewnienie dojazdu do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę z dróg klas KDD, dopuszcza się zapewnienie dojazdu poprzez układ dróg wewnętrznych i połączeń komunikacyjnych z terenami sąsiednimi.

4. Na terenie objętym planem dopuszcza się wytyczenie i usytuowanie dróg publicznych, wewnętrznych, serwisowych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras rowerowych, obiektów i urządzeń układu komunikacyjnego, realizację miejsc postojowych na wydzielonych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach:

1) dla obiektów usług, produkcji - minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni budynków, nie mniej niż 1 stanowisko na jeden obiekt usługowy;

2) dla funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;

3) dla funkcji usług zamieszkania zbiorowego, pensjonatów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny;

4) dla terenów rekreacji i sportu - minimum 5 miejsc na 100 użytkowników;

5) stanowiska w miejscach przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-16, minimum 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41-100, 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Szerokości minimalne ścieżek rowerowych - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zagospodarowania terenu.

7. Minimalne szerokości w liniach rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych i serwisowych-6 m, dróg publicznych 10 m, dopuszcza się odstępstwa wynikające ze stanu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi; nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, minimum 6 m od krawędzi jezdni.

8. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

9. Utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne. Istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 20 utrzymuje się do obecnego zagospodarowania. W przypadku zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z zapisami planu, obsługa komunikacyjna powinna być zapewniona w pierwszej kolejności za pośrednictwem dróg niższych klas.

10. W przypadku lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora lub jego prawnych następców.

11. Utrzymuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań kolonijnych i innych obiektów i urządzeń, przebiegające po terenach prywatnych z istniejącymi zjazdami na drogi publiczne.

12. Utrzymuje się istniejące skrzyżowania z drogą krajową.

13. Ustala się tranzytowy charakter i ograniczoną dostępność do drogi krajowej.

14. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, remonty, budowę dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę skrzyżowań, zjazdów, zmiany linii rozgraniczających dróg, wprowadzenie zmiany kategorii, klas i parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Przy modernizacji, rozbudowie i budowie nowych dróg ciągów jezdnych i pieszych należy przewidzieć pasy techniczne dla sieci uzbrojenia terenu, urządzeń technicznych, sieci telekomunikacyjnych, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.

16. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Ustala się obowiązek zapewnienia operatorom urządzeń i sieci technicznych dostępu i dojazdu do obiektów i urządzeń technicznych.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obowiązek zgłaszania do właściwej jednostki wojska lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t.

2. Ustala się obowiązek oznakowania oraz zgłaszania do Urzędu Lotnictwa Cywilnego obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziomem terenu ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;

2) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody, stacji uzdatniania i hydroforni;

3) dla terenów nie objętych systemem wodociągów i terenów o zabudowie rozproszonej do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

1) zagospodarowanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi dla ustanowionej aglomeracji ściekowej;

2) wyposażenie aglomeracji w systemy kanalizacji sanitarnej zbiorczej zapewniające obsługę mieszkańców w dostosowaniu do występujących potrzeb i uwarunkowań ekonomicznych, w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacyjnych nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;

3) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem zgodnie z potrzebami;

4) dopuszcza się budowę oczyszczalni ścieków;

5) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;

6) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby;

7) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

1) ścieki opadowe z miejsc parkingowych należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń;

2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;

3) odprowadzanie wód opadowych do projektowanych kolektorów deszczowych;

4) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;

5) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości.

6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;

2) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;

3) usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energię słoneczną, wodną, zasoby energii geotermalnej i geotermicznej, energię biomasy, biogazów, biopaliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się systemy centralnego ogrzewania zasilane z kotłowni lokalnych wykorzystujących nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii;

3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej, węzłów ciepłowniczych, lokalnych kotłowni, zasilanie obiektów w energię cieplną z zewnętrznych sieci ciepłowniczych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zasilenie z sieci gazowej odbiorników gazowych zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi ustalonymi z zarządcą sieci gazowej;

2) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach, biogazów, do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię cieplną;

3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się budowę sieci gazowych i gazociągów tranzytowych, magistralnych, rozdzielczych, przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, instalacji uzyskiwania i sieci biogazów, innych obiektów i urządzeń sieci gazowniczej na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zachowanie i adaptację istniejących napowietrznych linii energetycznych;

2) zachowanie i adaptację istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych, transformatorowo-rozdzielczych;

3) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji istniejących oraz budowie nowych linii energetycznych, a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji, wymianie istniejących oraz budowie nowych stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;

4) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych na podbudowie słupowej oraz stacji w wykonaniu słupowym;

5) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych;

6) przy projektowaniu nowych dróg, ciągów pieszych i jezdnych należy przewidzieć pasy techniczne dla urządzeń energetycznych;

7) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym opartych o źródła odnawialne, wykorzystujące zasoby niskoemisyjne, biogazów, biomasy, energii wodnej, słonecznej, geotermalnej, geotermicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) szczegółowe projekty zagospodarowania terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;

9) zapewnienie prowadzenia eksploatacji obiektów i linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem;

10) dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznych kablowych i napowietrznych równolegle do ciągów komunikacyjnych i w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;

11) na terenach zainwestowanych wskazane jest prowadzenie linii energetycznych jako kablowych ulokowanych w pasach technicznych w liniach rozgraniczających dróg, przyłącza elektroenergetyczne NN należy realizować liniami kablowymi;

12) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla obiektów energetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) dopuszcza się lokalizacje obiektów kubaturowych energetyki np. stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy dla obiektów energetyki.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) dopuszcza się lokalizacje sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizacje urządzeń radiowych systemów telekomunikacyjnych i informatycznych;

3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, wymianę, lokalizacje nowych obiektów sieci telekomunikacyjnych i urządzeń stacji telefonii komórkowej;

4) na terenach zainwestowanych wskazane jest projektowanie linii telekomunikacyjne jako podziemnych z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne, w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 18. 1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów dla działalności rolniczej i leśnej.

2. Nie wyznacza się terminu tymczasowego wykorzystania terenów.

Rozdział 9.
Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Dopuszcza się dokonanie rehabilitacji, rewitalizacji, rewaloryzacji zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Planowane działania mogą obejmować rehabilitację istniejących obiektów, modernizację lub budowę dróg, placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków, sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.

3. Zasady ochrony obszarów określono w rozdziale 4 i 5 planu.

4. Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala rozdział 7 planu.

5. Parametry dotyczące zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenów ustalono w dziale II planu w opisie wyznaczonych terenów.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 20. Karta terenów oznaczonych symbolem MN i numerem wyróżniającym

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, tereny komunikacji.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty, rozbiórkę, odbudowę, adaptacje istniejącej zabudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;

3) funkcje usługowe i działalność gospodarczą można realizować w pomieszczeniach, lokalach, obiektach dobudowanych lub wolnostojących.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach MN.4,6,8 oznaczono obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, obowiązują ustalenia § 13 ust. 8;

2) część terenów MN.13,14,15 obejmują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 13 ust. 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,4;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 25 % ;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej-35 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych; na terenach MN.9,10 - 11m, do 3 kondygnacji nadziemnych;

6) geometria dachów- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-50 stopni;

7) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, wykuszy, lukarn, facjat, ganków;

8) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2) minimalna szerokość frontu działki-15,0 m;

3) minimalna powierzchnia działek - 800 mkw;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.

6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 21. Karta terenów oznaczonych symbolem MNU i numerem wyróżniającym

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: zabudowa usługowa, lokalizacja obiektów usługowych, działalności gospodarczej, budynków mieszkalnych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny zieleni.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) nowa zabudowa powinna być uzupełnieniem zabudowy historycznej, wskazane jest nawiązanie do zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, stosowanych materiałów, kolorystyki;

2) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;

3) zabudowa może podlegać rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, rozbiórce, odbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;

4) dopuszcza się obiekty zabudowy zagrodowej, budowle i urządzenia rolnicze;

5) funkcje usługowe, działalności gospodarczej, można realizować w pomieszczeniach, lokalach, obiektach dobudowanych, wolnostojących;

6) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach MNU.8, MNU.7 znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;

2) tereny MNU.7,10 oraz część terenów MNU.1,2,5,6,8,9,12 obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Hopowo, obowiązują ustalenia § 13 ust. 4;

3) na terenach MNU.1,2,3,7,9,10,12,17 znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 13 ust. 6,7;

4) na terenach MNU.6,9,12,16 oznaczono obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, obowiązują ustalenia § 13 ust. 8;

5) część terenów MNU.2,3,9,12 obejmują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 13 ust. 11.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5 w strefie ochrony konserwatorskiej, 0,75 poza strefą;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 25 %;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 25 %;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych; maksymalna wysokość zabudowy w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Hopowo - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, uznaje się za zgodne z planem obiekty istniejące przekraczające te warunki;

7) geometria dachów- dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-50 stopni;

8) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Hopowo ustala się: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40-45 stopni; dopuszcza się dachy półpłaskie o nachyleniu 12-25 stopni na wysokiej ściance kolankowej (minimalna wysokość ścianki kolankowej 1m, maksymalna wysokość ścianki kolankowej 1,8 m.); w zabudowie historycznej istniejącej - dachy jak istniejące; maksymalna wysokość poziomu parteru - 0,6 m n.p.t.; wyłącza się spod zabudowy podwórza dawnych zagród;

9) w obiektach dobudowanych, wiatach, funkcji usług, przy granicy działek dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;

10) dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, lukarn, facjat, wykuszy, ganków.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2) minimalna szerokość frontu działki -15,0 m;

3) minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 800 mkw;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze nieruchomości bez ustalania terminu.

9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 22. Karta terenu U.1

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej kultu religijnego.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury, tereny zieleni, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się ścisłą ochronę zabytkowego kościoła i obszaru wpisanego do rejestru zabytków. Obowiązują ustalenia § 13 ust.2.

4. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej.

5. Adaptuje się zabudowę istniejącą.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy, wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – jak w stanie istniejącym;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 %;

3) linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 23. Karta terenów oznaczonych symbolem U.2

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, zieleni.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;

2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;

3) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Hopowo, obowiązują ustalenia § 13 ust. 4.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,4;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 70 %;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 10 %;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych; uznaje się za zgodne z planem obiekty istniejące przekraczające te warunki;

7) geometria dachów- dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni,.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności terenu, obiektów i lokali zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) minimalna szerokość frontu działki -15,0 m;

4) minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 800 mkw;

5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

§ 24. Karta terenów oznaczonych symbolem U.3

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, parkingów, tereny komunikacji, lokalizacja obiektów usługowych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;

2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, rozbudowie, przebudowie, remontom, nadbudowie, adaptacjom i zmianom sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;

3) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2,4;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 60 %;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 15 %;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;

7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, dachy o nachyleniu połaci do 12 stopni.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2) minimalna szerokość frontu działki -15,0 m;

3) minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 800 mkw;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-90 stopni.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

§ 25. Karta terenów oznaczonych symbolem RMN i numerem wyróżniającym

1. Ustala się tereny rolnicze zabudowy zagrodowej, zabudowa na nieruchomościach rolnych.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa z budynkami mieszkalnymi, inwentarskimi, garażowymi, gospodarczymi, budowlami rolniczymi, urządzeniami budowlanymi.

3. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: obiekty i urządzenia sieci uzbrojenia terenu, tereny infrastruktury technicznej, lokalizacja obiektów liniowych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;

2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, remontom, nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń

3) realizacja budynków mieszkalno - pensjonatowych, agroturystycznych, budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, obiektów usługowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, obiektów małej architektury, sportu i rekreacji.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie RMN.5 oznaczono obiekt o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy, obowiązują ustalenia § 13 ust. 8;

2) część terenów RMN.1,2,3 obejmują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 13 ust. 11.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:

1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,8;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 40 %;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

7) geometria dachów - dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych:

1) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, 2 kondygnacje nadziemne; na terenach RMN.1,6 - 11m, do 3 kondygnacji nadziemnych;

2) geometria dachów- dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni;

3) maksymalna wysokość poziomu parteru -0,6 m n.p.t.;

4) dopuszcza się lukarny, dachy naczółkowe, ganki.

8. Dopuszcza się podział i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 26. Karta terenów oznaczonych symbolem RM i numerem wyróżniającym

1. Przeznaczenie terenów - tereny użytkowane rolniczo zabudowy zagrodowej .

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, tereny infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;

2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, remontom, nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;

3) lokalizacja budynków mieszkalnych, budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, agroturystycznych, obiektów małej architektury, obiektów usługowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, sportu i rekreacji;

4) dopuszcza się zabudowę w zbliżeniu do granicy i na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) tereny RM.1,2 obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Hopowo, na terenach RM.1 oznaczono obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy, obowiązują ustalenia § 13 ust. 4,8;

2) część terenu RM.4 obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 13 ust. 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:

1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8 w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Hopowo; 1,2 poza strefą;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40 %;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30 %;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

7) geometria dachów - dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni;

8) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Hopowo ustala się: zakaz stosowania dachów wielospadowych; maksymalna wysokość zabudowy - 9m, do 2 kondygnacji nadziemnych; dachy wysokie dwuspadowe o nachyleniu połaci 40-45 stopni, dopuszcza się dachy półpłaskie na wysokiej ściance kolankowej (1,0m do 1,8m) o nachyleniu połaci 12 do 25 stopni; wysokość posadowienia parteru budynku (od poziomu terenu przy wejściu do budynku) – do 0,6 m n.p.t.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych:

1) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych; na terenach RM.3,4 – 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;

2) geometria dachów- dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni;

3) maksymalna wysokość poziomu parteru -0,6 m;

4) dopuszcza się lukarny, dachy naczółkowe, ganki.

7. Dopuszcza się podział i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

§ 27. Karta terenów oznaczonych symbolem R

1. Przeznaczenie podstawowe terenów - tereny użytkowane rolniczo.

2. Przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny dostępu do wód publicznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) dopuszcza się roboty budowlane, budowy, przebudowy obiektów budowlanych;

2) zabudowa może podlegać rozbiórce, odbudowie, remontom, nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń;

3) lokalizacja zabudowy zagrodowej, budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, agroturystycznych, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą;

4) tereny komunikacji, infrastruktury technicznej, lokalizacja obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu, obiektów liniowych, urządzeń wodnych;

5) lokalizacja obiektów i urządzeń turystycznych, obiektów sportu i rekreacji, obsługi ruchu turystycznego;

6) dopuszcza się obiekty turystyki wodnej, przystani na terenach przy rzece Raduni;

7) na terenach Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne;

8) ograniczenia lokalizacji zabudowy wynikające z polityki przestrzennej gminy określa §8 pkt 24 planu;

9) symbolem **zz1%** i kreskowaniem oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - raz na 100 lat. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych. Dopuszcza się zwolnienia z zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów obejmują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 13 ust. 11.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy- zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy obiektów produkcji rolniczej, zabudowy zagrodowej - 11 m;

6) dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni;

7) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Hopowo ustala się: zakaz stosowania dachów wielospadowych; maksymalna wysokość zabudowy -9m, do 2 kondygnacji nadziemnych; dachy wysokie dwuspadowe o nachyleniu połaci 40-45 stopni, dopuszcza się dachy półpłaskie na wysokiej ściance kolankowej (1,0m do 1,8m) o nachyleniu połaci 12 do 25 stopni; wysokość posadowienia parteru budynku (od poziomu terenu przy wejściu do budynku) – do 0,6 m n.p.t.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych:

1) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych;

2) dachy strome, dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 12 do 45 stopni;

3) dopuszcza się lukarny, dachy naczółkowe, ganki.

7. Dopuszcza się podziały geodezyjne i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 20 %.

§ 28. Karta terenów oznaczonych symbolem KDG

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna główna.

2. Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 25 m.

4. Dopuszcza się przebieg przewodów linii elektroenergetycznych, lokalizowania zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, obiektów liniowych, sieci uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

5. Dopuszcza się korekty przebiegu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

§ 29. Karta terenów oznaczonych symbolem KDD

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. W liniach rozgraniczających dróg KDD ustala się:

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) utrzymuje się istniejące zjazdy z terenów.

3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić 10,0 m, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz :

1) dla terenów zabudowanych - 6,0 m od krawędzi jezdni;

2) poza terenami zabudowanymi- 15,0 m od krawędzi jezdni;

3) zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejących linii zabudowy na terenach zainwestowanych.

5. Dopuszcza się korekty linii granic funkcji drogi, korekty przebiegu drogi, zgodnie z przepisami odrębnym.

6. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 30. Karta terenów oznaczonych symbolem KDW

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych.

2. W liniach rozgraniczających dróg KDW ustala się:

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;

2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu.

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, rysunkiem planu, 6,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi.

4. Dopuszcza się korekty linii granic funkcji drogi, korekty przebiegu drogi wynikające ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 10 %.

§ 31. Karta terenów oznaczonych symbolem W.1

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej, wodociągi, ujęcia wody, stacje uzdatniania wody.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) lokalizacja obiektów usługowych, urządzeń wodnych, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, małej architektury, tereny zieleni, komunikacji;

2) dopuszcza się budowy, przebudowy, remonty, rozbiórki obiektów, urządzeń i instalacji, adaptacje obiektów istniejących, zmiany przeznaczenia obiektów i pomieszczeń;

3) strefy ochronne ujęcia wody i warunki ochrony określają przepisy odrębne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 2,0;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 50 %;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 20 %;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;

7) geometria dachów- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 12-45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, stropodachy, dachy o kącie nachylenia połaci do 12 stopni.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2) minimalna szerokość frontu działki -15,0 m;

3) minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 800 mkw;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 70-120 stopni.

5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 32. Karta terenów oznaczonych symbolem ZC i numerem wyróżniającym teren

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni, zabytkowe cmentarze.

2. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: dopuszcza się cmentarz na terenie ZC.1; ustala się zakaz funkcji cmentarza na terenie ZC.2; ustala się zakaz zabudowy na terenie ZC.2; dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu, obiekty małej architektury, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, na terenie ZC.1 dopuszcza się budynki związane z funkcją wiodącą (kaplica, budynek pogrzebowy).

3. Strefy 150 m i 50 m od granic cmentarza oznaczone na rysunku planu określono na podstawie przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się rozszerzenie cmentarza ZC.1 zgodnie z przepisami odrębnymi bez zmiany zasięgu terenu podlegającego ochronie konserwatorskiej.

5. Ustala się zakaz podziałów historycznych części cmentarzy, minimalna powierzchnia działki- wielkość działek historycznych.

6. Obowiązuje ochrona pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 13 ust. 3.

8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, 1 kondygnacja nadziemna;

3) dachy strome, dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 22 do 45 stopni;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,02;

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 40 %;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 25 %;

8) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.

§ 33. Karta terenów ZL

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i gospodarki leśnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów, fakultatywne zagospodarowanie terenów:

1) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu;

2) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych gospodarki leśnej, urządzeń turystycznych.

3. Na terenach przylegających do dróg publicznych dopuszcza się lokalizację parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenach Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenów obejmują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 13 ust. 11.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 27 ust. 5, pkt 1 do 6.

7. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

§ 34. Karta terenów oznaczonych symbolem ZP.1, ZP.2

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej, park wiejski.

2. Przeznaczenie dopuszczalne terenu ZP.2: funkcje kultu religijnego, zespół kalwaryjny.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, małej architektury, obiekty liniowe, urządzenia wodne, tereny wód powierzchniowych, sportu i rekreacji, komunikacji;

2) zabudowa może być lokalizowana w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren ZP.1 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Hopowo, obowiązują ustalenia § 13 ust. 4.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy-zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,5;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 25 %;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 60 %;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m;

7) dachy strome, dwuspadowe, kąt nachylenia połaci 20 do 50 stopni.

6. Dopuszcza się dokonanie podziałów i scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe

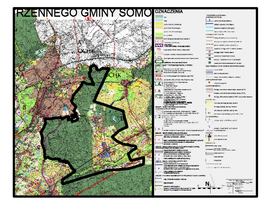
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Somonino. Przewodniczący Rady Gminy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI HOPOWO GMINA SOMONINO
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY SOMONINO

Skala 1:2000

50 40 30 20 10 0 50 100 150 200 m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino



Objaśnienia użytych oznaczeń graficznych

Oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

Tereny zabudowy usługowej

- U — Tereny zabudowy usługowej

Tereny użytkowane rolniczo

- R — Tereny rolnicze
- RM — Tereny zabudowy zagrodowej
- RMN — Tereny zabudowy zagrodowej, zabudowa na nieruchomościach rolnych

Tereny zieleni i wód

- ZL — Lasy
- ZC — Cmentarze
- ZP — Tereny zieleni urządzonej, parki

Tereny komunikacji

- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- KDD — Tereny dróg publicznych, drogi dojazdowe
- KDG — Tereny dróg publicznych, droga główna

Tereny infrastruktury technicznej

- W — Wodociągi, ujęcia wody, stacje uzdatniania wody

Oznaczenia graficzne granic i linii regulacyjnych

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Granica obszaru objętego planem
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obowiązująca (obligatoryjna) linia zabudowy

Elementy zagospodarowania przestrzennego, elementy informacyjne, inne oznaczenia

- Linie wymiarów (m)
- Strefy cmentarzy (50, 150 m)
- Pomnik przyrody, drzewo liściaste
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni
- Obszar Natura 2000 Hopowo PLH 220010
- Ujęcia wody, studnie
- ZZ — Obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Radunia (prawdopodobieństwo wielkiej wody 1%)
- Linia wyznaczająca odległość 100 m od linii brzegowej rzeki Raduni
- Linia wyznaczająca odległość 500 m od granic obszaru Natura 2000 PLH 220010

Oznaczenia dotyczące zabytków, dziedzictwa kulturowego

- Obiekty wpisane do rejestru zabytków, obrys obiektu
- R — Obszar wpisany do rejestru zabytków, strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Obiekty ujęte w ewidencji zabytków, obrys obiektu
- Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego Hopowo
- A102 — Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków, areał stanowiska, numer stanowiska
- Historyczne lokalizacje figur, krzyży i kapliczek przydrożnych
- t — Kapliczki, figury, krzyże ujęte w ewidencji zabytków
- WH — Obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy wyznaczone po obrysie obiektu zabytkowego (lub jego części) ujętego w ewidencji zabytków
- WN — Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone po obrysie obiektu (lub jego części) o zachowanych walorach historyczno-kulturowych

Arkusz 3

Arkusz 2

Skala 1:2000

50 40 30 20 10 0 50 100 150 200 m

Arkusz 1

Skala 1:2000

50 40 30 20 10 0 50 100 150 200 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/26/19

Rady Gminy Somonino

z dnia 13 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hopowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Somonino rozstrzyga, co następuje: do projektu planu miejscowego wsi Hopowo nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy Somonino

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/26/19

Rady Gminy Somonino

z dnia 13 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hopowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Somonino oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Somonino rozstrzyga co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na terenie objętym zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hopowo, będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Somonino, przyjętymi przez gminę zadaniami inwestycyjnymi i programami inwestycji wieloletnich.

2. Inwestycje należące do zadań własnych gminy będą finansowane na następujących zasadach:

- finansowanie z budżetu gminy,
- wykorzystanie środków z funduszy ochrony środowiska,
- finansowane ze środków innych instytucji i funduszy UE,
- w ramach programów inwestycyjnych krajowych i międzynarodowych,
- finansowanie w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- finansowanie z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Gminy Somonino

Uzasadnienie

Somonino dnia 13.02.2019 r

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Somonino w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hopowo

Uzasadnienie do uchwały sporządzono na podstawie § 12 ust. 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr.164, poz.1587, z dnia 19 września 2003 r.) oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

I. Uzasadnienie do projektu uchwały na podstawie § 12 ust. 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr.164, poz.1587, z dnia 19 września 2003 r.)

1.Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Somonino Nr XIV/104/16 z dnia 22.06.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hopowo.

2.Materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu były aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu.

3.Materiały planistyczne sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego były aktualne na dzień przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień.

4.Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z warunkami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5.Wykonano 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 zmiany planu i procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając termin składania wniosków,

-zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego,

-sporządzono prognozę skutków finansowych ustaleń projektu planu,

-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,

-wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień,

-nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolne i nieleśne,

-nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolne,

-w zakresie niezbędnym ponowiono czynności proceduralne sporządzenia projektu planu wynikające z art. 28 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

-projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu,

-zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-w wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego nie złożono uwagi,

-projekt planu miejscowego z informacją o braku uwag został przekazany Radzie Gminy Somonino.

6.Projekt planu wykonano nie naruszając ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino.

7.Projekt planu został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe.

8.Wykonanie czynności określonych w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udokumentowano poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych zgodnie z par.12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego.

9.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.

10.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 przez Gminę zakupu nieruchomości oraz dokonania podziałów i scaleń nieruchomości.

11.W projekcie planu miejscowego nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

II. Uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt zmiany planu uwzględnia wymagania określone w art. 1 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

-wymagania ładu przestrzennego poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy, stosowanych materiałów budowlanych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, zakazów, nakazów,

-walory architektoniczne i krajobrazowe: sporządzony plan miejscowy określa zasady zagospodarowania terenów kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru i otoczenia,

-wymagania ochrony środowiska, gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony gruntów, powietrza, wód, zieleni, lasów, terenów rozlewisk, terenów podmokłych. Plan uwzględnia położenie obszaru w odniesieniu do: Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, Obszaru Natura 2000 PLH 220010 Hopowo, jednolitych części wód powierzchniowych, zlewni Wisły, położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subniecka Gdańska. Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, z której wynika, że realizacja planu nie spowoduje powstania szczególnych zagrożeń dla środowiska a prognozowany wpływ wynikający z jego realizacji, będzie miał lokalny i dopuszczalny charakter. Ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska zostały określone, zaopiniowane i uzgodnione przez właściwe instytucje,

-wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określono obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków i w ewidencji zabytków, ustalono zasady ochrony obiektów zabytkowych, zabytkowych parków i cmentarzy, ustalono zasady realizacji inwestycji, zasady kształtowania zabudowy z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych, ustalono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,

-wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: określono zasady ochrony środowiska oraz ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, zabudowy usługowej,

-walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono uwarunkowania środowiskowe terenu, istniejące zagospodarowanie, wyposażenie techniczne, zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane,

-prawo własności: wyznaczono linie rozgraniczające uwzględniając granice nieruchomości, ustalono odpowiednio zasady realizacji inwestycji celu publicznego,

-potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: uwzględniono uwarunkowania wynikające z wniosków

Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, określono warunki strefy ograniczonej wysokości zabudowy lotniczych urządzeń naziemnych,

-potrzeby interesu publicznego: przeznaczono tereny pod usługi publiczne, drogi, ciągi piesze i pieszo-jezdne, tereny kulty religijnego, tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji,

-potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: określono zasady budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacji,

W trakcie opracowania projektu zapewniono udział społeczeństwa w pracach, zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Umożliwiono dostęp do dokumentacji planistycznej. Udzielano wyjaśnień i przekazywano informacje o pracach projektowych. Ustalając przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania uwzględniono interesy prywatne i interes publiczny. Rozpatrzono zgłoszone wnioski i uwagi.

Uwzględniono potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla zaopatrzenia ludności. Ustala się wykorzystanie istniejącej gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dla wszystkich terenów ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Teren objęty planem ma odpowiednią obsługę komunikacyjną. Lokalizacja nowej zabudowy planowana jest na terenach przeznaczonych do zainwestowania w dawnych planach miejscowych, na terenach z ustalonymi warunkami zagospodarowania oraz na nieruchomościach zabudowanych.

W projekcie planu nie ustala się linii rozgraniczających dla nowych dróg i ciągów pieszo-jezdnych. Struktury przestrzenne kształtowane są z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Projektowana i istniejące zabudowa jest lokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Istniejące i proponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają i ułatwiają przemieszczanie się pieszych, rowerzystów oraz korzystających z dróg publicznych i wewnętrznych.

Nowa zabudowa jest lokalizowana i planowana na obszarach centrum wsi, o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141).

Planowana zabudowa uzupełnia zabudowę istniejącą. Obszary planowanego zainwestowania są w odpowiednim stopniu przygotowane do zabudowy. Obszary te charakteryzują się odpowiednim dostępem do sieci komunikacyjnej poprzez: drogi publiczne, drogi wewnętrzne, możliwość korzystania z transportu kolejowego i lotniczego.

Tereny objęte zmianami planu i tereny w sąsiedztwie wyposażone są w sieci wodociągowe. Funkcjonuje sprawny, sprawdzony i bezpieczny system gminnej gospodarki ściekami i odpadami. Teren jest obsługiwany przez operatorów sieci elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w gaz dla celów domowych jest realizowane odpowiednio do zapotrzebowania. Usługi operatorów sieci telekomunikacyjnych są adekwatne dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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.

Rada Gminy Somonino w bieżącej kadencji nie podjęła uchwały o w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Wójt Gminy Somonino i Rada Gminy Somonino podjęli działania, o których mowa w art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Somonino wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium. Na tej podstawie ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

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

Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określa sporządzona na podstawie projektu zmiany planu prognoza jego skutków finansowych. Uchwalenie planu nie skutkuje

koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej obciążających budżet gminy ponad kwoty już określone w planach rozwoju i planach zadań inwestycyjnych gminy.

Projekt planu nie lokalizuje obiektów budowlanych, urządzeń technicznych, obiektów liniowych i nie wprowadza ustaleń, których funkcjonowanie może powodować negatywne skutki dla budżetu gminy. Większość zadań inwestycyjnych gminy wynika z planów przyjętych w latach poprzednich. Zadania inwestycyjne należące do zadań własnych Gminy powinny być skoordynowane z zadaniami realizowanymi przez Powiat Kartuzy, Zarząd Województwa oraz inne podmioty. Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji powinna następować w kolejnych latach, proporcjonalnie do zasięgu inwestycji na wyznaczonych terenach. Projekt planu umożliwia dostęp do drogi publicznej z każdej nieruchomości na terenach przeznaczonych pod inwestycje bez obowiązku natychmiastowego uruchamiania inwestycji drogowych. Infrastruktura sieci energetycznej i gazowej na terenach przeznaczonych do zainwestowania będzie budowana zgodnie z warunkami technicznymi operatorów sieci bez konieczności angażowania środków budżetu Gminy. Koszty podziałów, scaleń i innych czynności związanych z drogami wewnętrznymi, drogami dojazdowymi na terenach rolnych, ciągami pieszo-jezdnymi nie muszą obciążać budżetu gminy. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za skutki podejmowanych działań planistycznych wynika z ustaleń art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W prognozie nie ustala się skutków finansowych roszczeń wysuwanych na podstawie innych przepisów i uwarunkowań np. roszczeń i rekompensat odszkodowawczych na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, ustawy prawo ochrony środowiska.

Przewodniczący Rady Gminy Somonino