Podpisany przez:
Andrzej Sołtysek
dnia 21 grudnia 2021 r.

UCHWAŁA NR XXXII/343/2021
RADY GMINY SOMONINO

z dnia 21 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo - Południe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z wykonaniem uchwały Nr XVII/161/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 5 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo – Południe, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino, Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo - Południe, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 131 ha.

3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.

4. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości określone w metrach;

5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:

a) oznaczone symbolem 1 MN – 35 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) oznaczone symbolem 1 MNU – 12 MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) oznaczone symbolem 1 U – 2 U – tereny zabudowy usługowej,

d) oznaczony symbolem 1 US – teren sportu i rekreacji,

e) oznaczone symbolem 1 RM – 12 RM – tereny zabudowy zagrodowej,

f) oznaczone symbolem 1 R – 8 R – tereny rolnicze,

g) oznaczone symbolem 1 ZR – 5 ZR – tereny zieleni nieurządzonej,

h) oznaczone symbolem 1 ZL – 4 ZL – tereny lasów,

i) oznaczone symbolem 1 WS – 2 WS – tereny wód powierzchniowych – zbiorniki sztuczne,

j) oznaczony symbolem 1 KDG – teren drogi publicznej głównej,

k) oznaczone symbolem 1 KDL – 3 KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,

l) oznaczony symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,

m) oznaczone symbolem 1 KDW – 30 KDW – tereny dróg wewnętrznych.

5. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:

1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;

2) historyczna lokalizacja krzyża przydrożnego;

3) strefa ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Hopowo;

4) obszar dziedzińca oraz zagrody do zachowania;

5) cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 111 Subniecka Gdańska.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 i 5, mają charakter informacyjny.

7. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o których mowa w § 1 Uchwały;

2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Somonino;

4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;

5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy murków oporowych oraz takich elementów budynku jak: podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży, balkony, wykusze oraz okapy;

7) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

10) budynkach i budowlach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;

11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują zanieczyszczenia, nie zaliczane do przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

12) agroturystyce – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez rolników w gospodarstwach rolnych, polegające na wynajmowaniu pokoi i sprzedaży posiłków domowych oraz inne usługi związane z pobytem turystów w gospodarstwie rolnym.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3. 1. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej tj. w tonacjach naturalnej cegły, bieli, szarości, beży i brązów;

2) ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

2. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.

3. Zabudowa na całym obszarze planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, winna być kształtowana z udziałem zieleni towarzyszącej.

4. Nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Adaptuje się istniejącą zabudowę wzniesioną zgodnie z przepisami prawa. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji (z zachowaniem dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym rozdziału 11. Nie dotyczy rozbudowy i nadbudowy.

7. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej ustaleń planu jedynie w zakresie geometrii dachu dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont, bieżącą konserwację z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu. W przypadku nadbudowy ganków o jedną kondygnację, dopuszcza się pozostawienie dachu płaskiego na całym obiekcie.

8. Istniejące budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana budynku nie może przekraczać tej linii. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie.

9. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 4. 1. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:

1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

3. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. W zakresie melioracji:

1) wszelkie inwestycje zrealizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 5. 1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, na terenach lub częściach terenów, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach planu znajduje się obiekt o wartościach kulturowych – historyczny krzyż przydrożny, który obejmuje się ochroną w zakresie lokalizacji.

4. Wyznacza się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Hopowo, na terenach lub częściach terenów, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W strefach ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Hopowo wprowadza się ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

6. Wyznacza się obszar dziedzińca oraz zagrody do zachowania, zgodnie z rysunkiem planu. Ustala się wykorzystanie jako plac, parking, zieleń.

7. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. W granicach planu przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1 KDG, 1 KDL – 3 KDL, 1 KDD.

2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie przez drogi publiczne, poprzez możliwość lokalizacji zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 6.
Ustalenia wynikające z granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się masziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 7. 1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (brak audytu krajobrazowego).

4. Obszar planu położony jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 8. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN:

a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 70° a 90°;

2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU:

a) minimalne powierzchnie działek: 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 70° a 90°;

3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U:

a) minimalne powierzchnie działek: 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 70° a 90°;

4) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: US:

a) minimalne powierzchnie działek: 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działek: 10 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;

5) Ustalone parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod drogi, wydzielenia dojść i dojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 9. 1. W granicach planu, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia § 5.

4. Ustala się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Hopowo – obowiązują ustalenia § 5.

5. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Dla wszystkich projektowanych układów sieciowych rezerwuje się miejsce pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 11 oraz przepisami odrębnymi.

3. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie poprzez sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem wodociągowym lub indywidualne ujęcia wody;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie energetyki, ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej i z indywidualnych źródeł.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

9. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

11. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się: obszar objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez istniejącą drogę krajową nr 20 oznaczoną na rysunku plany symbolem – 1 KDG (teren drogi publicznej głównej) i drogi gminne: nr 168008G (1 KDL i 2 KDL), 168005G (3 KDL) – tereny dróg publicznych lokalnych, projektowaną drogę publiczną dojazdową 1 KDD, a także drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.

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

1) MN – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;

2) RM – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny i 1 miejsce na każde 2 pokoje w agroturystyce;

3) MNU – 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny, 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

4) U, US – 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

5) Zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

14. Ustala się możliwość wydzielenia dojazdów do nowo wydzielonych działek w ramach ustalonego przeznaczenia według następujących zasad i parametrów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) minimalna szerokość: 5 m;

2) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach nie mniej niż 12,5 m x 12,5 m umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN – 35 MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 1 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z dróg wewnętrznych 4 KDW i 5 KDW,

b) 2 MN – z dróg wewnętrznych 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW i 8 KDW,

c) 3 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z dróg wewnętrznych 5 KDW i 6 KDW,

d) 4 MN – z dróg wewnętrznych 6 KDW i 8 KDW,

e) 5 MN – z drogi wewnętrznej 8 KDW,

f) 6 MN – z drogi wewnętrznej 8 KDW,

g) 7 MN – z dróg wewnętrznych 8 KDW i 9 KDW,

h) 8 MN – z drogi wewnętrznej 10 KDW,

i) 9 MN – z dróg publicznych lokalnych 2 KDL, 3 KDL oraz z dróg wewnętrznych 8 KDW, 10 KDW, 12 KDW, 13 KDW,

j) 10 MN – z dróg publicznych lokalnych 2 KDL, 3 KDL oraz z dróg wewnętrznych 12 KDW, 13 KDW,

k) 11 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 10 KDW,

l) 12 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 11 KDW,

m) 13 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z dróg wewnętrznych 11 KDW, 14 KDW,

n) 14 MN – z drogi wewnętrznej 14 KDW,

o) 15 MN – z dróg wewnętrznych 14 KDW, 15 KDW,

p) 16 MN – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z dróg wewnętrznych 15 KDW, 20 KDW,

q) 17 MN – z drogi wewnętrznej 20 KDW,

r) 18 MN – z dróg publicznych lokalnych 2 KDL (poprzez drogę 19 KDW), 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 19 KDW,

s) 19 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL i dróg wewnętrznych 8 KDW, 16 KDW, 17 KDW, 18 KDW,

t) 20 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL oraz z dróg wewnętrznych 8 KDW, 16 KDW,

u) 21 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL oraz z dróg wewnętrznych 16 KDW, 17 KDW,

v) 22 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL oraz z dróg wewnętrznych 17 KDW, 18 KDW,

w) 23 MN – z drogi publicznej lokalnej 2 KDL oraz z dróg wewnętrznych 19 KDW, 23 KDW,

x) 24 MN – z drogi wewnętrznej 23 KDW,

y) 25 MN – z dróg publicznych lokalnych 1 KDL, 2 KDL oraz z drogi wewnętrznej 23 KDW,

z) 26 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 23 KDW,

za) 27 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,

zb) 28 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 24 KDW,

zc) 29 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,

zd) 30 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 25 KDW,

ze) 31 MN – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 25 KDW,

zf) 32 MN – z drogi wewnętrznej 27 KDW,

zg) 33 MN – z dróg wewnętrznych 27 KDW, 28 KDW, 29 KDW,

zh) 34 MN – z drogi wewnętrznej 30 KDW,

zi) 35 MN – z drogi wewnętrznej 30 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;

2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5 m;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

4) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 0,6 m.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2.

8. Ustalone parametry w ust. 7 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy, o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNU – 9 MNU, 11 MNU, 12 MNU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

3. Ustala się realizację na jednej działce budowlanej:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku);

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej;

3) zabudowy usługowej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustala się:

1) na terenie 1 MNU, 3 MNU - realizację usług, w tym usług związanych z prowadzeniem warsztatu samochodowego i lakiernictwem;

2) na terenach 2 MNU, 4 MNU- 9 MNU, 11 MNU, 12 MNU – realizację usług nieuciążliwych.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 1 MNU – z drogi publicznej głównej 1 KDG, z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z dróg wewnętrznych 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW,

b) 2 MNU – z drogi publicznej głównej 1 KDG, z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD oraz z dróg wewnętrznych 7 KDW, 8 KDW,

c) 3 MNU – z drogi publicznej głównej 1 KDG, z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD oraz z drogi wewnętrznej 8 KDW,

d) 4 MNU – z drogi wewnętrznej 11 KDW,

e) 5 MNU – z drogi wewnętrznej 11 KDW,

f) 6 MNU - z drogi wewnętrznej 11 KDW,

g) 7 MNU – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z dróg wewnętrznych 20 KDW i 21 KDW,

h) 8 MNU – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 21 KDW,

i) 9 MNU – z dróg wewnętrznych 20 KDW, 21 KDW,

j) 11 MNU – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL,

k) 12 MNU – z dróg wewnętrznych 28 KDW, 29 KDW, 30 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;

2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,5 m;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

4) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 0,6 m.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej łącznie z zabudową usługową – 1000 m^2;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej - 1000 m^2;

3) zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –800 m^2.

9. Ustalone parametry w ust. 8 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy, o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 10 MNU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe).

3. Ustala się realizację na jednej działce budowlanej:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej łącznie z zabudową usługową (usługi w budynku mieszkalnym lub w oddzielnym budynku);

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej;

3) zabudowy usługowej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z dróg wewnętrznych 19 KDW, 22 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;

2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,5 m;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

4) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 0,6 m.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2.

8. Ustalone parametry w ust. 7 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy, o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 U, 2 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę usługową nieuciążliwą wolnostojącą.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się parking, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenu:

a) 1 U – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 1 KDW,

b) 2 U – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z dróg wewnętrznych 1 KDW i 2 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;

2) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,5 m;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m^2.

7. Ustalone parametry w ust. 6 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod dojazdy, o których mowa w § 10 ust. 14, urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 16. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się teren sportu i rekreacji związany z lokalizacją ścieżek spacerowych, terenów zabaw dla dzieci, boisk, obiektów i urządzeń sportowych oraz służących rekreacji.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się parking, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 3 KDL i drogi wewnętrznej 19 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°.

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RM – 11 RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę zagrodową wraz z urządzeniami i siecią infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację stawów rybnych i innych zbiorników wodnych.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 1 RM – z drogi publicznej głównej 1 KDG, z dróg wewnętrznych 5 KDW, 7 KDW,

b) 2 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL,

c) 3 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 11 KDW,

d) 4 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 11 KDW,

e) 5 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 12 KDW,

f) 6 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z dróg wewnętrznych 14 KDW, 15 KDW,

g) 7 RM – z dróg publicznych lokalnych 2 KDL, 3 KDL oraz z drogi wewnętrznej 19 KDW,

h) 8 RM – z dróg wewnętrznych 17 KDW i 18 KDW,

i) 9 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL,

j) 10 RM – z drogi publicznej lokalnej 1 KDL oraz z drogi wewnętrznej 24 KDW,

k) 11 RM – z drogi publicznej lokalnej 3 KDL oraz z dróg wewnętrznych 26 KDW, 27 KDW, 29 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

2) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

3) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

4) ustala się realizację jednego budynku mieszkalnego na działce;

5) ustala się realizację budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego;

6) nowe obiekty budowlane na zainwestowanej już działce powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca, dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m , w tym dla budynków mieszkalnych: 9 m;

8) dla budynków mieszkalnych: należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;

9) dla pozostałych budynków: należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,5 m;

10) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

11) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 0,6 m.

§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 12 RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę zagrodową wraz z obiektami służącymi agroturystyce, w szczególności do prowadzenia hodowli, wynajmu i ujeżdżania koni, nauki jazdy konnej, hotelu dla koni z urządzeniami i sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację stawów rybnych i innych zbiorników wodnych.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi poza granicą planu poprzez tereny przyległe;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

2) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

3) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m , w tym dla budynków mieszkalnych: 9,5 m;

5) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;

6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 19. 1. Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 R - 8 R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren pozostawia się w użytkowaniu rolniczym – tereny upraw polowych z zakazem zabudowy.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 20. 1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZR - 5 ZR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zieleń – naturalną i powstałą w wyniku działalności rolniczej.

3. Ustala się możliwość nowych nasadzeń drzew i krzewów.

§ 21. 1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL - 4 ZL.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lasy.

3. Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.

§ 22. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych – zbiorniki sztuczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 WS, 2 WS.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość lokalizacji pomostów i kładek wędkarskich, pomostów widokowych, mostów łączących wyspę ze stałym lądem, mających na celu podniesienie atrakcyjności otoczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną wód powierzchniowych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Ustala się teren drogi publicznej głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDG.

2. Teren drogi publicznej przeznaczony jest pod budowle drogowe wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się szerokość drogi publicznej głównej w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 KDG zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie G – głównej.

5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Ustala się tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDL – 3 KDL.

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się szerokość dróg publicznych lokalnych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie L – lokalnej.

5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Ustala się teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDD.

2. Teren drogi publicznej przeznaczony jest pod budowle drogowe wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 KDD zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.

5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW – 30 KDW.

2. Ustala się szerokość dróg – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo-jezdny.

4. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.
Ustalenia końcowe

§ 27. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

1) 25% (słownie: dwadzieścia pięć procent) dla terenów oznaczonych symbolami: 1 U - 2 U;

2) 10% (słownie: dziesięć procent) dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN – 35 MN, 1 MNU – 12 MNU;

3) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 28. W zakresie regulowanym niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia Uchwały Nr XIII/114/2003 Rady Gminy Somonino z dnia 30 października 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki Nr 227 we wsi Hopowo oraz działek Nr 89/2 i 90/1 we wsi Wyczechowo.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Sołtysek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII/343/2021

Rady Gminy Somonino

z dnia 21 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Somonino postanawia, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr XVII/161/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 5 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo – Południe, wyłożony został do publicznego wglądu dwukrotnie:

·I wyłożenie – w dniach od 12.04.2021 r. do 07.05.2021 r.

·II wyłożenie - w dniach od 29.09.2021 r. do 22.10.2021 r.

Niniejsze rozstrzygnięcie stanowi podsumowanie wszystkich dwóch wyłożeń i zawiera listę uwag, które ostatecznie zostały nieuwzględnione lub nieuwzględnione w części. W stosunku do nich przyjęto następujące stanowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	L.dz. data wpływu	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu mpzp dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Somonino w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Somonino w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/skrótowe uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE										
1.	05.05.2021 r.	05.05.2021 r. L. dz. 3715	Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.	Działka ewidencyjna nr 75 obręb Wyczechowo	2 R		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga wpłynęła również w formie mailowej, została nieuwzględniona ze względu na niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino (działka nr 75 obręb Wyczechowo położona jest na terenach

										rolniczych).
II WYŁOŻENIE										
1.	12.11.2021 r.	12.11.2021 r. L. dz. 9442	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczeń terenu na funkcje: usługową uciążliwą wolnostojącą, produkcyjną w tym uciążliwa ze składami i magazynami, produkcyjno usługową. Ponadto dopuszczenie inwestycji określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.	Działki ewidencyjne nr 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 98/17, 98/18, 98/19, 98/20, 98/21, 98/22, 98/23 obręb Wyczechowo	1 U, 2 U, 1 KDW, 2 KDW		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona, ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino nie dopuszcza na wskazanych działkach ewidencyjnych zabudowy przemysłowej. Na wskazanych terenach w planie zostały dopuszczone usługi nieuciążliwe z uwagi na bliskość istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej.
2.	16.11.2021 r.	17.11.2021 r. L.dz. 9524	Wnoszę o zmianę zagospodarowania przestrzennego we wsi Wyczechowo nr działki 70/2. W załączniku wysyłam propozycję zmiany zagospodarowania przestrzennego.	Działka ewidencyjna nr 70/2 obręb Wyczechowo	15MN, 16 MN, 15 KDW, 6 RM		nieuwzględniona w części		nieuwzględniona w części	Na działkę ewidencyjną nr 70/2 złożono uwagę podczas I wyłożenia (w innym brzmieniu). Postulowana w uwadze zmiana zagospodarowania rozszerza przeznaczenie MN. Nie jest możliwe uwzględnienie uwagi tj. powiększenie terenu, ponieważ naruszy to ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino (tereny rolnicze). Ponadto plan jest po etapie opinii i uzgodnień. Uwaga uwzględniona w zakresie przebiegu drogi 15 KDW

										- przesunięto (wyprostowano) drogę 15 KDW zgodnie z rysunkiem załączonym do uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/343/2021

Rady Gminy Somonino

z dnia 21 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Somonino postanawia, iż po uprawomocnieniu się niniejszego planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa (w tym rozbudowa) oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy;
- budowa (w tym rozbudowa) i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy;
- budowa (w tym rozbudowa) i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy;
- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/343/2021

Rady Gminy Somonino

z dnia 21 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały nr XXXII/343/2021 Rady Gminy Somonino z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo - Południe

Uzasadnienie do uchwały sporządzono na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Somonino podjęła w dniu 5 marca 2020 roku uchwałę nr XVII/161/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo – Południe.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie Wyczechowo gminy Somonino – w południowej części gminy i wynosi około 131 ha. W obrębie Wyczechowo, poza granicami niniejszego planu, planowana jest budowa elektrowni wiatrowej. Istnieje prawdopodobieństwo, że inwestycja ta znacznie ograniczy możliwość powstania nowej zabudowy. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wprowadziła znaczne ograniczenia dla inwestycji polegających na zabudowie mieszkaniowej lub łączonej z funkcją mieszkalną w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych. W związku z powyższym uzasadnione było przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz określenie funkcji poszczególnych nieruchomości i możliwości realizacji inwestycji.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Somonino. Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty planem został przeznaczony głównie pod „tereny zabudowy wielofunkcyjnej" (istniejące i projektowane) oraz „projektowane tereny zabudowy usługowej", a także pod „tereny rolnicze". Obszary objęte planem stanowią tereny w części zagospodarowane – zabudowa usługowa, mieszkaniowa (a także mieszana: mieszkaniowo-usługowa) i zagrodowa. Plan w głównej mierze doprecyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wyznacza nowe tereny pod zabudowę.

Podsumowując, zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami Studium, przepisami odrębnymi oraz uzbrojenie terenów w wodociąg i kanalizację sanitarną, pozwoliło na powzięcie inicjatywy planistycznej na wskazanym obszarze. Urządzenie terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zagrodowej na wskazanym terenie jest pożądane z punktu widzenia kształtowania układu osadniczego miejscowości Wyczechowo poprzez jego uzupełnienie. Zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami planu pozwoli na pozyskanie bardzo atrakcyjnych terenów, które przyczynią się do poprawy funkcjonowania gminy, co będzie miało pozytywne znaczenie dla mieszkańców.

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

Integralną częścią uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Wyczechowo- Południe są:

1)rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu

- stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3)rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4)dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

1.Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z uchwałą Nr XVII/161/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 5 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo – Południe.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5.Wójt Gminy Somonino wykonał kolejno czynności ustalone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi:

·zamieszczono ogłoszenie w prasie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając termin składania wniosków,

·do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

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

·sporządzono prognozę 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,

·projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu:

a)zorganizowano dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

b)do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

-I wyłożenie do publicznego wglądu – w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi, z których 2 zostały uwzględnione, a 1 została nieuwzględniona,

-II wyłożenie do publicznego wglądu – w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi, z których 1 została nieuwzględniona i 1 nieuwzględniona w części.

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 § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego 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 scaleń i podziałów nieruchomości.

11. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy będą realizowane w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

II.**Uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)**

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

Ustalenia planu spełniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).

1)W odniesieniu do wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych - plan miejscowy ustala przeznaczenia terenów oraz wyznacza warunki i zasady ich zagospodarowania oraz określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

2)W odniesieniu do wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar objęty planem nie wymagał uzyskania zgody, w trakcie trwania procedury planistycznej, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśnie ani gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326).

3)W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4)W odniesieniu do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu występują:

-strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;

-historyczna lokalizacja krzyża przydrożnego;

-strefa ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Hopowo;

-obszar dziedzińca oraz zagrody do zachowania;

W związku z powyższym plan zawiera ustalenia do ww. stref i obiektów.

5)W odniesieniu do wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie do ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

6)W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni - plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni.

7)W odniesieniu do prawa własności – plan miejscowy wyznacza granice korzystania z nieruchomości poprzez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inne ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

8)W odniesieniu do potrzeb interesu publicznego – plan realizuje nowe potrzeby wynikające z racjonalnego gospodarowania przestrzenią na terenie gminy, uwzględniając wymogi kształtowania i zachowania ładu przestrzennego.

9)W odniesieniu do potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

10)W odniesieniu do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

11)W odniesieniu do jawności i przejrzystości procedur planistycznych – niniejszy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12)W odniesieniu do potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan uwzględnia potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla zaopatrzenia ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Dla wszystkich terenów ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Teren objęty planem ma odpowiednią obsługę komunikacyjną. Lokalizacja nowej zabudowy planowana jest na nieruchomościach jeszcze niezabudowanych lub zabudowanych, ale nie w całości.

Planowana zabudowa uzupełnia zabudowę istniejącą. Obszary planowanego zainwestowania są w odpowiednim stopniu przygotowane do zabudowy. Obszary te charakteryzują się odpowiednim dostępem do sieci komunikacyjnej. Tereny objęte planem wyposażone są w większości w sieci wodociągowe i kanalizacyjne (nowe zagospodarowania wymagały będą przyłączenia do zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków). Funkcjonuje sprawny, sprawdzony i bezpieczny system gminnej gospodarki ściekami i odpadami.

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

Ostatnia ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta uchwałą Nr XXXVII/262/14 Rady Gminy Somonino z dnia 15 października 2014 r. W uchwale „*Zobowiązuje się Wójta Gminy Somonino do przygotowania projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia:* (…) *2) w miarę potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o dokonaną analizę istniejących uwarunkowań funkcjonalnych i przestrzennych.”* Natomiast w samym dokumencie „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2011-2014 *„Zaleca się w miarę możliwości opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a przez to zwiększenie współczynnika pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi. Uzasadnione jest to wzrostem ilości mieszkańców gminy, stosunkowo dużą ilością wydanych decyzji o warunkach zabudowy i relatywnie niskim w skali województwa stopniem pokrycia planami miejscowymi”.*

Nowe potrzeby wynikające z kształtowania ładu przestrzennego na omawianym obszarze planu wpłynęły na podjęcie uchwały Nr XVII/161/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 5 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wyczechowo – Południe. Powyższa uchwała poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego oraz określeniem stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami SUiKZP gminy Somonino

wykonana przez Wójta gminy Somonino, pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania miejscowego planu dla stosownego obszaru.

Plan miejscowy spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie do ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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 planu prognoza jego skutków finansowych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg oznaczonych symbolami: 1 KDL i 2KDL (polegającą na zmianie nawierzchni i poszerzeniu) oraz utrzymanie pozostałych dróg należących do gminy. Tereny dróg wskazane na rysunku planu pełnią obecnie funkcje zgodne z planowanym przeznaczeniem, w związku z powyższym inwestycje będą wiązały się z pracami na istniejących drogach.

Inwestycje z zakresu infrastruktury, w tym wodociągowej i kanalizacyjnej, będą wiązały się głównie z doprowadzeniem sieci do nowych przeznaczeń oraz utrzymaniem istniejących sieci i urządzeń.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy będą realizowane w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.