

**UCHWAŁA NR XLII/504/2014
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 25 czerwca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miejscowości
Sopieszyno w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami)¹⁾ oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami)²⁾,

**Rada Gminy Wejherowo
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo” na podstawie Uchwały Rady Gminy Wejherowo Nr XX/258/2012 r. z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Sopieszyno, uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miejscowości Sopieszyno w Gminie Wejherowo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar położony w miejscowości Sopieszyno, o powierzchni ok. 28,6 ha, którego granice określa rysunek planu.

§ 2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzonych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 3.

1. Ustala się podział obszaru objętego zmianą planu na 6 terenów urbanistycznych oraz 12 terenów pod komunikację, przedstawionych w tekście i w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli:

- 1) **01.MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i/lub usług związanych z obsługą mieszkańców (działalność nieuciążliwa);
- 2) **02.MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług związanych z obsługą mieszkańców (działalność nieuciążliwa);
- 3) **03.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- 4) **04.RM,MN,U** – tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami;
- 5) **05.W** – tereny infrastruktury technicznej, jak np.: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, hydrofornie i inne;
- 6) **06.E** – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe;
- 7) **01 KDD – 02 KDD** – tereny dróg publicznych, dojazdowych;

¹⁾Dz.U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379

²⁾Dz.U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379

8) **03 KDW – 10 KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

9) **11 KDX – 12 KDX** – tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych.

2. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

1) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się od frontu działki;

2) **budynek pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy. Standard zabudowy budynków gospodarczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych;

3) **dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych, przedział kątów nachylenia połaci dachów stromych wynosi od 22° do 45°;

4) **działalność nieuciążliwa** – działalność nie powodująca oddziaływań szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nie pogarszająca stanu środowiska;

5) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

6) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków (mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, itp.) znajdujących się na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie, do powierzchni tej działki budowlanej (inwestycyjnej).

7) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku;

a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;

b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od frontu działki jest najmniejsza (nie dotyczy gdy frontowa granica nieruchomości jest łukiem);

8) **kąt nachylenia dachu** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;

9) **makroniwelacja terenu** – to roboty ziemne, które wyprzedzają inne prace budowlane związane z budową obiektów budowlanych, polegające na wymianie gruntu w obszarze przeznaczonym pod zabudowę wraz z terenami przyległymi, a także na ukształtowaniu terenu i stanowią podstawę do wykonania dalszych prac objętych daną inwestycją;

10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, podokienniki, zadaszenia nad wejściami, ryzality, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, itp. (ich wysunięcie w stronę drogi nie może przekraczać linii nieprzekraczalnej o wielkość równą 1,50 m, mierzoną prostopadle do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% m szerokości elewacji, mierzone równoległe do ściany frontowej budynku);

11) **podstawowe przeznaczenie terenu** – funkcja dominująca na danym terenie urbanistycznym wydzielonym liniami rozgraniczającymi określająca również charakter projektowanej zabudowy, np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

12) **powierzchnia biologicznie czynna** - jest to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

13) **teren urbanistyczny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §3, pkt.1 oraz odpowiedniej karcie terenu,

przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

- 14) **wskaźnik zabudowy** – jest to stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 15) **wysokość zabudowy** – jest to wymiar mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

§ 4.

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: Zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

2. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) na terenie objętym niniejszym planem miejscowym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa;
- 2) nową zabudowę należy kształtować wg szczegółowych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – ustala się odrębnie dla każdej karty terenu; podczas podziału dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;
- 5) minimalna wielkość działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 6) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek (niż ustalone odrębnie dla każdej karty terenu) w celu uzupełnienia istniejących działek dla poprawy zagospodarowania lub dostępności komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod ciągi komunikacji o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji.

3. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, WÓD PODZIEMNYCH I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) obszar planu leży w całości w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z Uchwałą Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) otulina Parku została wyznaczona indywidualnie jako strefa ochronna w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka; żadna inwestycja oraz działalność gospodarcza na terenie otuliny nie może oddziaływać szkodliwie na Trójmiejski Park Krajobrazowy;
- 3) na terenie planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) fragment przedmiotowego obszaru znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska” objętego ochroną na podstawie ustawy Prawo wodne; projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 5) należy zachować w jak największym stopniu istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia zlokalizowane wzdłuż dróg oraz pozostałe wskazane na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Jednocześnie dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku:
 - a) zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego w obrębie nowo projektowanych skrzyżowań istniejących i nowo projektowanych dróg obsługujących teren planu;
 - b) przebudowy lub remontu istniejących dróg publicznych;

- c) budowy nowej lub przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu planu, kolidującej z istniejącymi zadrzewieniami.
- 6) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach inwestycji;
- 7) należy spełnić wymagania poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi normami;
- 8) ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m; w/w warunki nie dotyczą:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych, wyjść i wyjazdów z parkingów podziemnych, przejść podziemnych,
 - b) sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym przyłączy,
 - c) stawów, oczek wodnych, drenaży,
 - d) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,
 - e) realizacji piwnic. Ponadto nie dopuszcza się budowy murów oporowych na granicy nieruchomości o wysokości przekraczającej 1,0 m. Dopuszczone powyżej podwyższanie terenu o 1,0 m w stosunku do aktualnego poziomu terenu nie może powodować zmian stosunków wodnych w granicach sąsiadującego obszaru Natura 2000 Biała PLH220016 (ok. 130 m od północnej granicy przedmiotowego planu).
- 9) nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);
- 10) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zielen izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 11) podczas realizacji ustaleń powyższego planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

4. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1. Dla obszaru miejscowości Sopieszyno ustalono strefę ochrony konserwatorskiej (fragment niniejszego planu miejscowego zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały), dla której ustala się następujące zasady:

- 1) wskazuje się, że należy doprowadzić do rewaloryzacji terenów objętych ochroną, powodując usunięcie elementów szpecących poprzez likwidację obcych historycznemu charakterowi zagospodarowania form zabudowy lub też przekształcenia tej zabudowy, zgodnie z historycznym charakterem zabudowy miejscowości;
- 2) wskazuje się, że na terenach objętych ochroną należy dążyć do uzupełniania brakującej zabudowy w miejscach jej historycznego występowania, z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu, kształtowanych w nawiązaniu do przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu o analogie; nadto w zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością;
- 3) obowiązuje ograniczenie wykończenia nowej zabudowy, tj.: należy stosować historyczną kolorystykę dachów i elewacji, elementy budownictwa regionalnego oraz lokalne materiały budowlane (drewno, miejscowy kamień, ceramika itp.);
- 4) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej struktury wsi oznaczone na rysunku planu podlegają następującej ochronie:
 - a) ochronie podlega bryła budynku i jego historyczne gabaryty, kształt dachu, materiał, z którego został wykonany, kolorystyka ścian zewnętrznych winna nawiązywać do kolorystyki historycznej;
 - b) budynki o historycznych wartościach architektonicznych należy poddać rewaloryzacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne, z poszanowaniem historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) na terenach objętych ochroną rozbiórki budynków o wartościach historycznych możliwe są w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do

wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu;

- 6) zakłada się projektowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, przy użyciu tradycyjnych metod i materiałów;
- 7) wszelkie działania inwestycyjne prowadzone w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej wsi Sopieszyno wymagają pozytywnej opinii właściwego terenowo Konserwatora Zabytków;
- 8) należy zachować w jak największym stopniu występującą na terenie opracowania zieleń wysoką komponowaną, m. in. nasadzenia przydrożne oraz pojedyncze cenne zadrzewienia (w tym związane z siecią drożną i historycznymi siedliskami). Istniejące nasadzenia alejowe (zachowane fragmentarycznie u zbiegu ulic Kwiatowej i Topolowej) podlegają ochronie i rewaloryzacji, polegającej na pielęgnacji i uzupełnieniu szpaleru drzew lub też nasadzeniach kompensacyjnych.

2. Na terenie przedmiotowego planu nie występują budynki o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego lub do gminnej ewidencji zabytków.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia obiektów na obszarze planu, w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 2) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych dopuszcza się wyłącznie lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 1,0 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;
- 3) ogrodzenia nieruchomości od strony dróg należy ujednoczyć pod względem wysokości i użytego materiału, ogranicza się wysokość ogrodzenia do max. 2,0 m. Należy stosować materiały takie jak np.: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka obsadzona żywopłotem;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, ujęć wody pitnej, hydroforni, stacji transformatorowych oraz innych urządzeń (nieoznaczonych na rysunku planu) na terenach prywatnych oraz ich przejście przez właściwego gestora urządzeń;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

6. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY: Powyższe elementy określono w Rozdziale II – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów urbanistycznych oraz w załączniku nr 1 do uchwały zawierającym rysunek planu w skali 1:2000.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:

- 1) na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze;
- 2) na obszarze opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) na obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się procedury scalania i podziałów działek w rozumieniu przepisów odrębnych;

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: Poza granicą planu przebiega gazociąg DN250, PN6,3 MPA, dla którego strefa kontrolowana oraz zasady jej zagospodarowania zostały ustalone w przepisach odrębnych.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) **Zaopatrzenie w wodę:** nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą; w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych; dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) **Zaopatrzenie w energię elektryczną:** nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą; dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych; możliwe jest lokalizowanie transformatorów nasłupowych, w ramach potrzeb, w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych; należy zaprojektować i wybudować system oświetlenia dróg publicznych i wewnętrznych; dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.
- 3) **Zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:** nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; możliwe są indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne.
- 4) **Gospodarka odpadami stałymi:** Odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomością zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wejherowo, okresowo wywożone z posesji tylko przez uprawnioną firmę wywozową na składowisko odpadów na warunkach ustalonych przez zarządzającego składowiskiem.
- 5) **Odprowadzanie ścieków:** nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji; możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na mini oczyszczalniach biologicznych (prydomowe oczyszczalnie ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m², poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi; dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;
- 6) **Odprowadzanie wód opadowych:** wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, itp. (dopuszcza się wykorzystanie w tym celu obszarów powstałych wewnątrz placów manewrowych na terenie dróg 03 KDW, 04 KDW, 06 KDW, 08 KDW, 09 KDW, 10 KDW); pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki; dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych; nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 7) **Zaopatrzenie w inne sieci:** dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznych (m. in.: telefonicznej, telewizji kablowej, teleinformatycznej) w postaci kabla podziemnego lub światłowodowego w liniach rozgraniczających dróg jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają; dopuszcza się budowę i rozbudowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi; dopuszcza się indywidualne rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych.
- 8) **Układ komunikacyjny:** nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga gminna nr 129058G (Sopieszyno – Ustarbowo). Wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury, w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione

z odpowiednim zarządcą drogi; podstawowy układ komunikacyjny stanowią istniejące (droga gminna nr 129018G) i projektowane drogi dojazdowe. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg dojazdowych; układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne - stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych, poprzez ustanowienie służebności przejazdu lub poprzez udział właścicieli działek budowlanych w powierzchni drogi wewnętrznej; projekt podziału pod drogi wymaga uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych w zakresie przyłączenia nowo wydzielanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych; ponadto na terenie planu wyznacza się ciągi piesze i pieszo-rowerowe; w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciw-pożarowych; na terenie zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów urbanistycznych.

11. USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących.

12. USTALA SIĘ STAWKĘ PROCENTOWĄ SŁUŻĄCĄ NALICZANIU OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM W WYSOKOŚCI:

Oznaczenie karty terenu	Stawka procentowa
01.MN/U	30 %
02.MN,U	30 %
03.MN	30 %
04.RM,MN,U	30 %
05.W	0 %
06.E	0 %
01 KDD - 02KDD	0 %
03 KDW – 10 KDW	0 %
11 KDX - 12 KDX	0 %

13. USTALENIA INNE:

- 1) Ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej: Nie ustala się.
- 2) Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: Nie ustala się.
- 3) Ustalenia dotyczące terenów pod budowę obiektów handlowych: Nie ustala się.
- 4) Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych: Nie ustala się.
- 5) Ustalenia dotyczące pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej: Nie ustala się.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.MN/U**, o powierzchni równej **3,7 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 01.MN/U.**

- 1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i/lub usług związanych z obsługą mieszkańców, w tym m. in. usługi: handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, opieki społecznej, turystyki, rekreacji, kultury, sportu, oświaty i nauki, usługi biurowe, finansowe, łączności, muzea, biblioteki itp., działalność gospodarza związana z wykonywaniem wolnych zawodów lub inne formy działalności usługowej (działalność nieuciążliwa);
 - b) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - c) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;
 - d) tymczasowe – nie ustala się;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) fragment terenu leży w strefie ochrony konserwatorskiej (działka nr 119/1 oraz fragment działki nr 119/2, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) – należy stosować zasady kształtowania struktury przestrzennej oraz zabudowy określone w § 4 ust. 4 niniejszej uchwały;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
 - c) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym;
 - d) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji; dopuszcza się wyłącznie funkcję mieszkaniową bez konieczności wprowadzania usług na terenie nieruchomości;
 - e) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² (dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej) oraz 1500 m² (dla zabudowy usługowej);
 - f) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m² (dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej) oraz 1500 m² (dla zabudowy usługowej);
 - g) minimalna wielkość działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;
 - h) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie oraz dla zabudowy usługowej 3 mp/na każde 100 m² powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 2 mp;
- 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
 - b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;
 - c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 30% dla terenów o dominującej funkcji usługowej oraz 20% dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej;
 - d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,5;
 - e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego – maksymalnie 9,0 m;
 - f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0 m;
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;
 - h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wszystkich budynków: 0,6 m;
 - i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, zaleca się dachy dwuspadowe oraz naczółkowe;
 - k) dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się oraz naczółkowe;
 - l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45° (dodatkowo dla działki nr 119/1 dopuszcza się: 22° na ścianie kolankowej o wysokości od 0,5 do 1,2 m);

- m) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla budynków pomocniczych oraz usługowych: $22^{\circ} - 45^{\circ}$;
- n) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 i 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- p) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- q) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% dla terenów o dominującej funkcji usługowej oraz 60% dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02.MN,U**, o powierzchni równej **6,8 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 02.MN,U**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej oraz tereny usług związanych z obsługą mieszkańców, w tym m. in. usługi: handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, opieki społecznej, turystyki, rekreacji, kultury, sportu, oświaty i nauki, usługi biurowe, finansowe, łączności, muzea, biblioteki itp., działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów lub inne formy działalności usługowej (działalność nieuciążliwa);
- b) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- c) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- d) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) ustala się wykonanie całościowej koncepcji komunikacyjno-podziałowej, stanowiącej podstawę dokonania podziału na działki oraz ustala się uzgodnienie koncepcji z zarządcą drogi oznaczonej jako 02 KDD,
- b) podczas podziału terenu urbanistycznego 02.MN,U należy wydzielić drogę lub drogi wewnętrzne w celu obsługi komunikacyjnej całości obszaru, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 8,0 m i zgodnej z przepisami odrębnymi; dopuszcza się dwa wjazdy publiczne na drogę lub drogi wewnętrzne obsługujące przedmiotowy teren urbanistyczny;
- c) podczas podziału terenu urbanistycznego 02.MN,U należy przeznaczyć minimum 2% całego terenu na funkcje rekreacji i sportu o dużym udziale zieleni niskiej i wysokiej, tereny zieleni urządzonej (ogólnodostępnej) w postaci np: placów zabaw, ogródków jordanowskich, boisk wielofunkcyjnych (o nawierzchni naturalnej lub sztucznej), ścieżek edukacyjnych, ścieżek zdrowia, ścieżek spacerowych, rowerowych itp.;
- d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- e) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na granicy działki;
- f) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji; dopuszcza się wyłącznie funkcję mieszkaniową bez konieczności wprowadzania usług na terenie nieruchomości oraz odwrotnie;
- g) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi wyższej kategorii); nie dotyczy działek przylegających do łuków dróg;
- h) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² (dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej) oraz 1500 m² (dla zabudowy usługowej), 500 m² (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej);

- i) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m² (dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej), 1500 m² (dla zabudowy usługowej) oraz 500 m² (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej);
- j) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- a) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie oraz w przypadku wprowadzenia usług - 3 mp/na każde 100 m² powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 2 mp;

3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej (dla zabudowy mieszkaniowej);
- b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;
- c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 30% dla terenów o dominującej funkcji usługowej oraz 20% dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej;
- d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,6;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego – maksymalnie 9,0 m;
- f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0 m;
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wszystkich budynków: 0,6 m;
- i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- a) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, zaleca się dachy dwuspadowe oraz naczółkowe;
- j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45°;
- k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°;
- l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- n) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych;
- o) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% dla terenów o dominującej funkcji usługowej oraz 60% dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.MN**, o powierzchni równej **14,7 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 03.MN**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- c) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;

- b) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - c) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m²;
 - d) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków, nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;
 - e) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie oraz w przypadku wprowadzenia usług - 3 mp/każde 100 m² powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 2 mp;
- 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
 - b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;
 - c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 20%;
 - d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,4;
 - e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego – maksymalnie 9,0 m;
 - f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0 m;
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;
 - h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wszystkich budynków: 0,6 m;
 - i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, zaleca się dachy dwuspadowe oraz naczółkowe;
 - k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30⁰ – 45⁰;
 - l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 22⁰ – 45⁰;
 - m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
 - n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 i 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
 - o) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
 - p) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu **04.RM,MN,U**, o powierzchni równej **0,4 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 04.RM,MN,U**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej;
- b) dopuszcza się funkcje: tereny zabudowy usługowej oraz rzemiosła i produkcji rolniczej;
- c) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) fragment terenu leży w strefie ochrony konserwatorskiej (fragment działki nr 119/2, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały) – należy stosować zasady kształtowania struktury przestrzennej oraz zabudowy określone w §4, ust. 4 niniejszej uchwały;

- b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami niniejszego planu; wskazana rehabilitacja i uporządkowanie siedliska;
 - c) nowe obiekty na terenach zabudowy zagrodowej powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca;
 - d) dopuszcza się funkcjonowanie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową gospodarczą i budynkami pomocniczymi, bez konieczności wprowadzania usług na terenie nieruchomości;
 - e) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie oraz w przypadku wprowadzenia usług - 3 mp/każde 100 m² powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 2 mp.
- 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 30%;
 - b) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,5;
 - c) dopuszczalna wysokość zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi – maksymalnie 9,0 m;
 - d) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej oraz gospodarczej – maksymalnie 8,0 m;
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego;
 - f) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wszystkich budynków: 0,6 m;
 - g) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - i) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się oraz naczółkowe;
 - j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45° lub 22° na ścianie kolankowej o wysokości od 0,5 do 1,2 m;
 - k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla budynków pomocniczych oraz usługowych: 22° – 45°;
 - l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
 - m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
 - n) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05.W**, o powierzchni równej **0,015 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 05.W**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, jak np.: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, hydrofornie i inne
- b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- c) tymczasowe – nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej;
- b) dopuszcza się lokalizację np. stacji uzdatniania wody, hydroforni, itp. w samodzielnym budynku (w przypadku lokalizacji budynku nie ustala się linii zabudowy i dopuszcza się jego sytuowanie na granicy działki/terenu);

- c) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 4,0m;
- d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się;
- e) ilość kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o nachyleniu od 22° o symetrycznych kątach nachylenia połączeń dachowych;
- g) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blachodachówek i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;
- h) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych obiektów i sieci;
- i) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;
- j) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;
- k) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- l) dopuszcza się miejsca postojowe.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06.E**, o powierzchni równej **0,005 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 06.E**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.
- b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- c) tymczasowe – nie ustala się.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w samodzielnym budynku lub w postaci nasłupowej (w przypadku lokalizacji budynku nie ustala się linii zabudowy i dopuszcza się jego sytuowanie na granicy działki/terenu);
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 4,0m;
- c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się;
- d) ilość kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o nachyleniu od 22° o symetrycznych kątach nachylenia połączeń dachowych;
- f) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blachodachówek i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania;
- g) dopuszcza się wydzielenie działki o innej powierzchni i kształcie niż określona na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, przy zachowaniu miejsca lokalizacji stacji;
- h) linie zabudowy określone dla sąsiedniego terenu 01.MN/U nie dotyczą przedmiotowego terenu (06.E).
- i) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- j) dopuszcza się miejsce postojowe.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01 KDD**, o powierzchni równej **0,4 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 01 KDD**,

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych;
 - b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m
 - b) ustala się klasę drogi – droga dojazdowa;
 - c) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
 - e) dopuszcza się przebudowę dróg oraz występujących w nich sieci infrastruktury technicznej;
 - f) dopuszcza się budowę zjazdów;
 - g) dopuszcza się przeprowadzenie ścieżek rowerowych;
 - h) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02 KDD, o powierzchni równej **0,5 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 02 KDD,**

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych;
 - b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m
 - b) ustala się klasę drogi – droga dojazdowa;
 - c) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
 - e) dopuszcza się przebudowę dróg oraz występujących w nich sieci infrastruktury technicznej;
 - f) dopuszcza się budowę zjazdów;
 - g) dopuszcza się przeprowadzenie ścieżek rowerowych;
 - h) dopuszcza się miejsca postojowe.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03 KDW - 10 KDW, o powierzchni łącznej równej **1,9 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 03 KDW, 04 KDW, 05 KDW, 06 KDW, 07 KDW, 08 KDW, 09 KDW, 10 KDW,**

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
 - b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m
 - b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
 - c) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

- e) dopuszcza się wykorzystanie obszarów powstałych wewnątrz placów manewrowych na terenie dróg 03 KDW, 04 KDW, 06 KDW, 08 KDW, 09 KDW, 10 KDW jako terenów zieleni i/lub do lokalizacji sieci i urządzeń związanych z odprowadzaniem wód opadowych;
- f) dopuszcza się budowę zjazdów;
- g) dopuszcza się miejsca postojowe.

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 KDX i 12 KDX, o powierzchni łącznej równej **0,02 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 11 KDX, 12 KDX,**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m;
- b) ustala się klasę drogi – ciąg pieszo-rowerowy;
- c) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
- d) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 8.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Wejherowo.

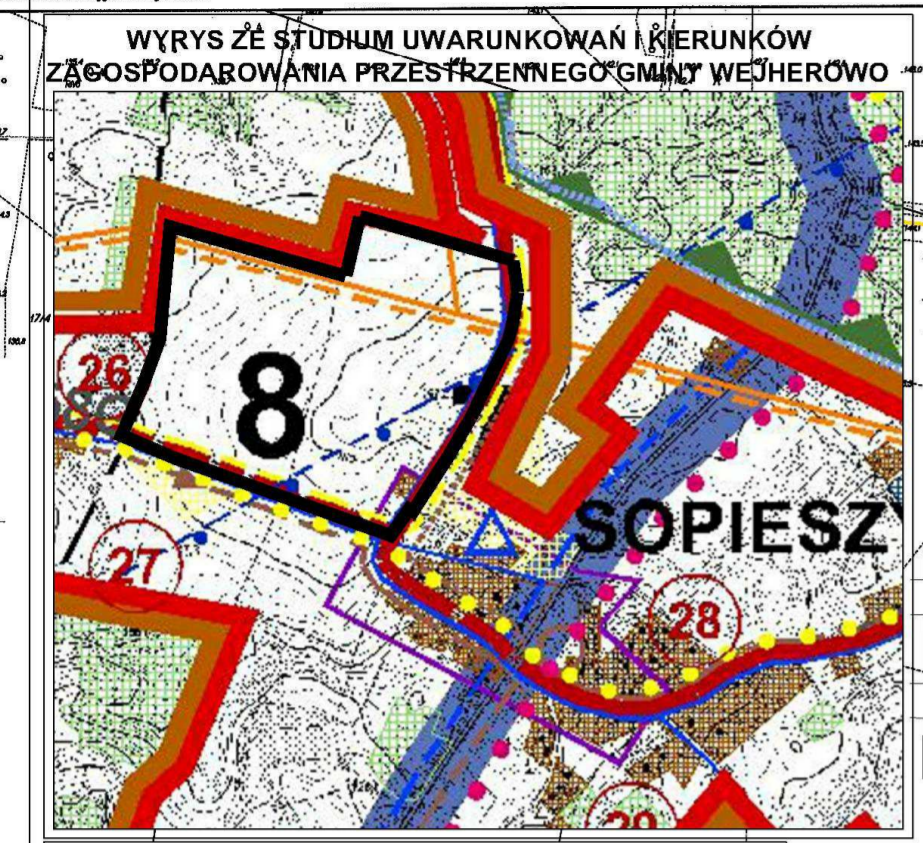
Przewodniczący Rady

Hubert Toma

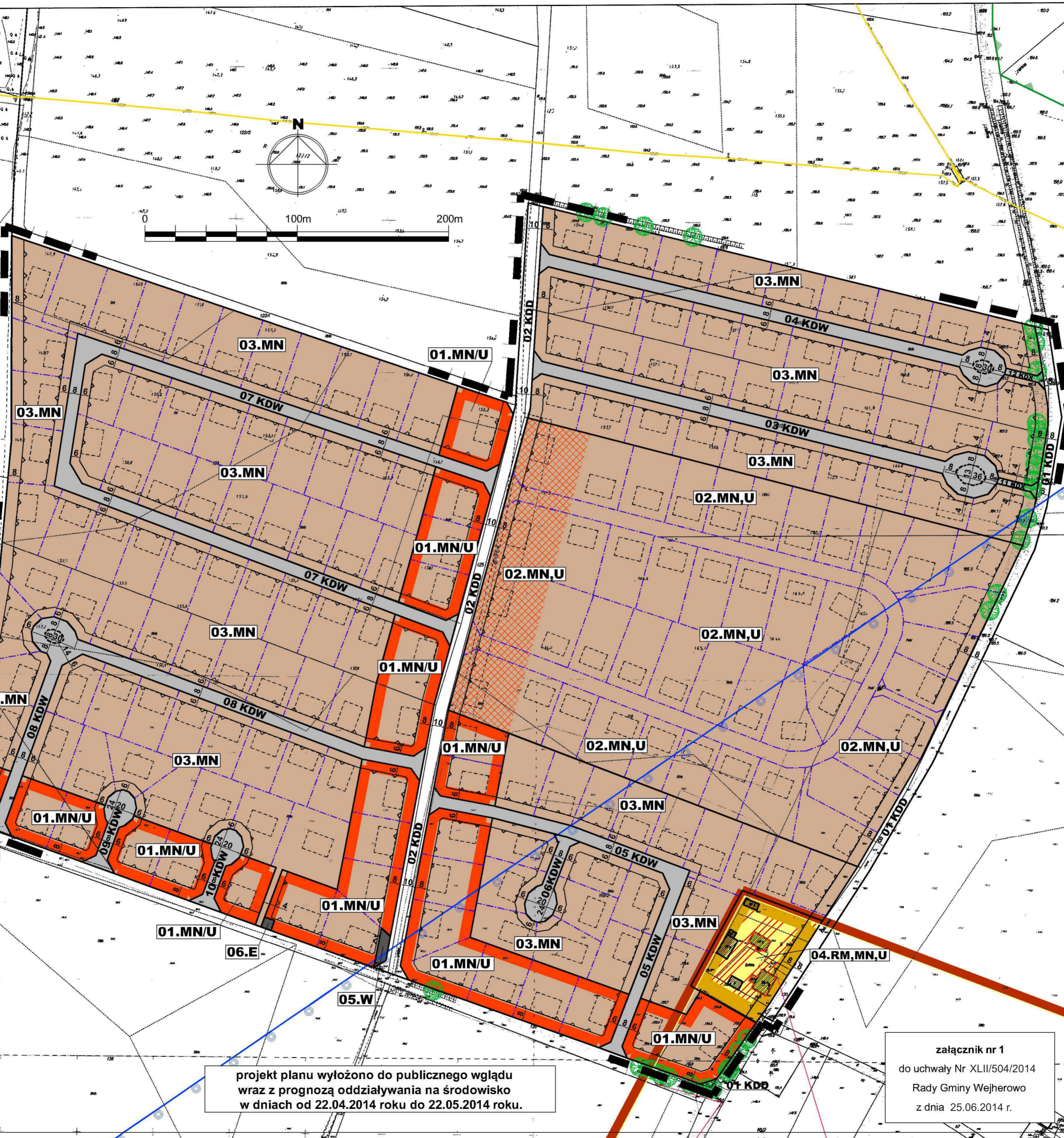
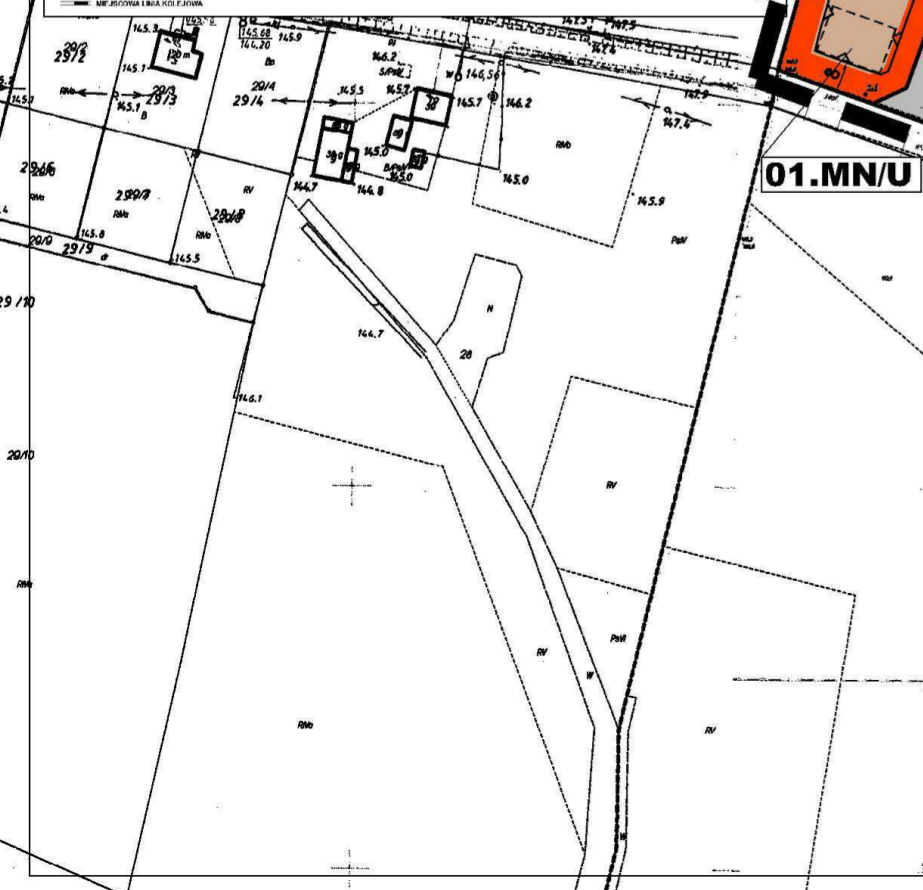
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI SOPIESZYNO W GMINIE WEJHEROWO

STAROSTWO POWIATOWE w Wejherowie
 POWIATOWY ZARZĄDZĄCZKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEJ
 STAROSTWO POWIATOWE w Wejherowie
 POWIATOWY ZARZĄDZĄCZKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEJ

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH Skala 1: 1000
 woj. pomorskie, pow. wejherowski
 Nazwa obszaru: Sopiieszyno
 Działki: 118
 Jednostka ewidencyjna: Wejherowo



- OZNACZENIA**
- Uchwała Nr XVII/210/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo załącznik nr 2
- UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE**
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ**
- UWARUNKOWANIA KULTUROWE**
- SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ**



OZNACZENIA PLANU:

USTALENIA PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

	granice opracowania
	obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

FUNKCJE TERENÓW

	02.MN numer i rodzaj funkcji jednostki urbanistycznej
	01.MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i/lub usług
	02.MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług
	03.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
	04.RM,MN,U tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami
	05.W tereny infrastruktury technicznej, jak np.: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, hydrofarmy i inne
	06.E tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorów
	KDD tereny obsługi komunikacji - drogi dojazdowe
	KDW tereny obsługi komunikacji - drogi wewnętrzne
	KDX tereny obsługi komunikacji - ciągi piesze, pieszo-rowerowe

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

	nieprzekraczalne linie zabudowy wolnostojącej z możliwością wycofania budynków w głąb działki
	obszar wskazany do lokalizacji funkcji usługowej (zgodnie z opisem w karcie 02.MN,U)

ELEMENTY INFORMACYJNE

	istniejące obiekty budowlane
	nieobowiązujące, proponowane linie podziału na działki oraz drogi wewnętrzne
	proponowana lokalizacja projektowanych budynków
	przebieg gazociągu DN 200 ...MPA, dla którego strefy kontrolowane i zasady ich zagospodarowania zostały ustalone w przepisach odrębnych
	napowietrzne linie energet. SN oraz istniejące stacje trafo (nasłupowe)
	granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 "Subiecka Gdańska"

OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH:

	granice Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (cały obszar MPZP leży w otulinie TPK) oraz SOOS Natura 2000 "Biała" (PLH 220016)
	istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

	strefa ochrony konserwatorskiej
	budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej struktury wsi

projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.04.2014 roku do 22.05.2014 roku.

załącznik nr 1 do uchwały Nr XLII/504/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25.06.2014 r.

MAG PROJEKT
 Natalia Karwasz-Gamalczyk
 84 - 200 Wejherowo ul. Sikorskiego 19 tel. 695 435 300 501 352 997 biuro.magprojekt@gmail.com

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI SOPIESZYNO W GMINIE WEJHEROWO

skala 1 : 2000
 załącznik nr 1

Projektowali: inż. arch. Krajobrazu Maciej Gamalczyk - G - 268/2009 mgr inż. Natalia Karwasz - Gamalczyk - G - 269/2010

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/504/2014
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 25 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z Uchwałą Nr XX/258/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 24 sierpnia 2012 r. Wójt Gminy Wejherowo przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Sopieszyno w Gminie Wejherowo.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi na piśmie w terminie do 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 kwietnia 2014 roku do 22 maja 2014 roku.

W dniu 8 maja 2014 r. o godz.10:30 w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo (w sali nr 309) odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął w dniu 5 czerwca 2014 roku.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Wójt Gminy Wejherowo przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W terminie składania uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miejscowości Sopieszyno w Gminie Wejherowo, wpłynęła jedna uwaga, która została w pełni uwzględniona. Brak uwag nieuwzględnionych.

Lista uwag uwzględnionych:

Pani Joanna Banucha – wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następujące uwagi, dotyczące terenu urbanistycznego **02.MN,U** (§ 5 ust. 2):

- 1) wykreślenie zapisu w pkt. 2 lit. d) – *jeden budynek mieszkalny na jednej działce.*

Uwaga została uwzględniona w projekcie MPZP.

- 2) zmiana zapisu w pkt. 2 lit. i) – zmniejszenie minimalnej powierzchni działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, w następujący sposób: zapis w brzmieniu „*minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m² (dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej), 1500 m² (dla zabudowy usługowej) oraz 700 m² (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej)*”, zmienić na: „*minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m² (dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej), 1500 m² (dla zabudowy usługowej) oraz 500 m² (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej)*”;

Uwaga została uwzględniona w projekcie MPZP.

- 3) zmiana zapisu w pkt. 2 lit. b) – zmniejszenie minimalnej szerokości drogi wewnętrznej, która zostanie wydzielona na terenie 02.MN,U w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek, w następujący sposób: zapis w brzmieniu „*podczas podziału terenu urbanistycznego 02.MN,U należy wydzielić drogę lub drogi wewnętrzne w celu obsługi komunikacyjnej całości obszaru, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 10,0 m i zgodnej z przepisami odrębnymi; dopuszcza się dwa wjazdy publiczne na drogę lub drogi wewnętrzne obsługujące przedmiotowy teren urbanistyczny*”, zmienić na: „*podczas podziału terenu urbanistycznego 02.MN,U należy wydzielić drogę lub drogi wewnętrzne w celu obsługi komunikacyjnej całości obszaru, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 8,0 m i zgodnej z przepisami odrębnymi;*

dopuszcza się dwa wjazdy publiczne na drogę lub drogi wewnętrzne obsługujące przedmiotowy teren urbanistyczny”;

Uwaga została uwzględniona w projekcie MPZP.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miejscowości Sopieszyno w Gminie Wejherowo.

Rada Gminy Wejherowo po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia MPZP dla fragmentu miejscowości Sopieszyno w Gminie Wejherowo, na wniosek Wójta rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami,

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą – czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych

1. Nadrzędny układ komunikacyjny tworzą:

- 1) droga gminna nr 129018G – ulica Kwiatowa (dz. nr 120, częściowo w granicach przedmiotowego planu);
- 2) droga gminna nr 129017G – ulica Topolowa (dz. nr 126, poza granicami przedmiotowego planu);
- 3) wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury, w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;

2. Podstawowy układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią drogi dojazdowe. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Do dróg które stanowią lub docelowo będą w całości stanowić własność gminną oraz są lub będą drogami publicznymi, przewidzianymi do urządzenia przez gminę są następujące drogi:

1) 01 KDD (poszerzenie istniejącej drogi gminnej – ulicy Kwiatowej);

2) 02 KDD (poszerzenie istniejącej drogi gminnej, dz. nr 125);

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

Budowa dróg publicznych (gminnych) należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowania budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu. Z drugiej strony tereny przeznaczone w zmianie planu do zagospodarowania będą dopuszczone do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ogólne zasady finansowania powyższych przedsięwzięć zostały przedstawione w punkcie IV. Zasady realizacji inwestycji.

3. Układ pomocniczy tworzy sieć dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu jako **KDW**. Są to drogi zlokalizowane na terenach prywatnych.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1. nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2. nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;

3. w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

4. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki na potrzeby infrastruktury i budowl z nią związanych;

5. dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1. nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2. do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;

3. możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na mini oczyszczalniach biologicznych (przedomowe oczyszczalnie ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m², poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi;

4. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowl z nimi związanych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

1. wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, itp. (dopuszcza się wykorzystanie w tym celu obszarów powstałych wewnątrz placów manewrowych na terenie dróg 03 KDW, 04 KDW, 06 KDW, 08 KDW, 09 KDW, 10 KDW);

2. pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki;

3. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowl z nimi związanych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną :

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
2. nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;
3. dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
4. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;
5. możliwe jest lokalizowanie transformatorów nasłupowych, w ramach potrzeb, w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych;
6. należy zaprojektować i wybudować system oświetlenia dróg publicznych i wewnętrznych;
7. dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.

IV. Zasady realizacji inwestycji

Podstawowym zadaniem dla gminy Wejherowo jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

1. Obszar objęty projektem planu leży w strefie nie zabudowanej i brak jest w granicach planu oraz bezpośrednim sąsiedztwie zbiorczych sieci wodociągowych oraz kanalizacyjnych. W sąsiedztwie przedmiotowego planu przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia oraz niskiego napięcia (do istniejących zabudowań – dz. nr 119/2)).

2. Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji, rozbudowy oraz budowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.

3. Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą i innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

Gmina zobowiązuje się do wykonania inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu tj. energię elektryczną, wodę, kanalizację sanitarną oraz wykonanie nawierzchni i urządzenia dróg, w ramach swoich możliwości ze środków własnych gminy, zgodnie z wytycznymi przyjętymi w Uchwale Rady Gminy Wejherowo Nr VII/69/2011 z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie przyjęcia zasad realizacji lokalnych inicjatyw inwestycyjnych w gminie Wejherowo (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011 r., Nr 74, poz. 1584).

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu miejscowego:

1. Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

2. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

3. Zapewnienie finansowanie programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

4. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

5. Linie elektroenergetyczne i gazociągi realizowane będą przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma