

**UCHWAŁA NR IV/10/2018**  
**RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 28 grudnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo (przyjętego uchwałą Nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 r. z późniejszymi zmianami – z 2012 i 2013 r.), na podstawie uchwały Nr XLIII/528/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 10 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo, uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszary położone we fragmencie obrębu Gowino, którego granice określa rysunek planu.

**§ 2.** 1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały - zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały - zawierający rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 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 ustawy o finansach publicznych.

**§ 3.** 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 16 terenów urbanistycznych oraz 77 terenów pod komunikację, przedstawionych w tekście i w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli:

- 1) **01.Ls** – *tereny leśne;*
- 2) **02.ZN** – *tereny zieleni urządzonej oraz nieurządzonej, w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka i ciek wodne, zakrzaczenia, rozumiane jako biotycznie czynne, do bezwzględneho zachowania;*
- 3) **03.RM,MN,U** – *tereny zabudowy zagrodowej (w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych), mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej jako uzupełniającej;*
- 4) **04.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 5) **05.MN – 14.MN** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- 6) **15.PT** – *pas techniczny do lokalizacji infrastruktury technicznej;*
- 7) **16.R** – *tereny rolnicze;*
- 8) **01.KDZ** – *tereny dróg publicznych, zbiorczych;*
- 9) **02.KDD – 19.KDD** – *tereny dróg publicznych, dojazdowych;*
- 10) **20.KDW – 75.KDW** – *tereny dróg wewnętrznych;*
- 11) **76.KDX** – *tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;*
- 12) **77.KDX** – *tereny ciągów pieszo-jezdnych;*

2. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;

- 2) **budynek pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej i uzupełniającej, jak budynek gospodarczy lub garaż;
- 3) **dachy symetryczne** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych (przedział kątów określono w poszczególnych kartach terenów urbanistycznych);
- 4) **działalność nieuciążliwa** – działalność nie powodująca oddziaływań szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nie pogarszająca stanu środowiska; nie zaliczona do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **działka budowlana** – nieruchomości 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, usługowych, pomocniczych, itp.) znajdujących się na działce budowlanej, liczonych 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,
  - 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;
  - w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tą z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę nieruchomości jest najmniejsza;
- 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, zadaszenia 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 zmianie ukształtowania 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, 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% 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 teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wody powierzchniowe;
- 13) **teren urbanistyczny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 ust. 1 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, drogi, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 14) **wskaźnik zabudowy** – jest to stosunek powierzchni wszystkich budynków na działce do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach; do powierzchni zabudowy zalicza się również trwałe utwardzenia terenu;
- 15) **wysokość zabudowy** – jest to wymiar określający zewnętrzny gabaryt obiektów, 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 ZAGOSPODAROWNIA:** zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**2. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

- 1) na terenie objętym niniejszym planem miejscowym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usługowa;
- 2) nową zabudowę należy kształtować według szczegółowych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu;
- 4) podziały nieruchomości (w tym wydzielenia działek budowlanych, dróg i innych terenów urbanistycznych) na zasadach określonych odrębnie dla każdego terenu urbanistycznego (patrz: Rozdział II Ustalenia szczegółowe);
- 5) podczas podziału na nowe działki budowlane dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;
- 6) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod drogi i ciągi komunikacyjne o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji.

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

- 1) obszar planu jest w całości położony w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (na podstawie uchwały Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 2 czerwca 2011 r., poz. 1458) i obowiązują na nim zakazy i ograniczenia określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 2) otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego została wyznaczona indywidualnie, jako strefa ochronna w celu jego zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi, wynikającymi z działalności człowieka; żadna inwestycja oraz działalność gospodarcza na terenie otuliny nie może oddziaływać szkodliwie na Trójmiejski Park Krajobrazowy;
- 3) obszar planu jest położony w granicach Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko-Darżlubskie”;
- 4) na terenie planu obowiązuje zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego) w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zgodnie z „ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów” prowadzoną przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku, na terenie planu znajduje się odcinek rowu nr R-A oraz urządzenia drenarskie (oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały), które stanowią urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – utrzymywanie w/w urządzeń należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki;
- 6) zachowaniu, konserwacji i udrażnianiu podlegają istniejące oczka i zbiorniki wodne, cieki oraz rowy; planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia istniejących wód powierzchniowych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych;
- 7) obszar planu miejscowego graniczy od wschodu (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały z Rezerwatem przyrody "Lewice" (torfowiskowy) oraz Specjalnym Obszarem Ochrony Natura 2000 „Biała” PLH220016, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych);
- 8) wprowadza się zakaz lokalizowania w strefie 200 m od granic rezerwatu nowych liniowych elementów infrastruktury (z wyjątkiem inwestycji liniowych celu publicznego o znaczeniu lokalnym i inwestycji związanych z zabudową działek budowlanych) oraz innych przedsięwzięć mogących negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony rezerwatu oraz obszaru Natura 2000 (§ 12 zarządzenia Nr 26/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku);

- 9) planowana zabudowa, w tym sposób zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych oraz podpiwniczenia budynków, nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000 (§ 13 pkt 3 zarządzenia Nr 26/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, załącznik nr 6 zarządzenia Nr 27/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy;
- 10) należy zachować w jak największym stopniu istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia zlokalizowane wzdłuż dróg. Dopuszcza się cięcia sanitarne oraz przycinanie drzew zagrażających budynkom. Dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku:
- zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego w obrębie nowo projektowanych skrzyżowań, istniejących i nowo projektowanych dróg obsługujących teren zmiany planu,
  - przebudowy lub remontu istniejących dróg publicznych,
  - budowy nowej lub przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu zmiany planu, kolidującej z istniejącymi zadrzewieniami;
- 11) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 12) należy spełnić wymagania poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi normami;
- 13) 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:
- dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych, wyjść i wyjazdów z parkingów podziemnych, przejść podziemnych,
  - sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym przyłączy,
  - stawów, oczek wodnych, drenaży,
  - rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,
  - realizacji piwnic. Ponadto nie dopuszcza się budowy murów oporowych na granicy nieruchomości wyższych niż 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 oraz rezerwatu przyrody „Lewice”;
- 14) nie dopuszcza się wprowadzania zmian, przekształcenia terenu mającego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą wpływu wód powierzchniowych);
- 15) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleni izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 16) podczas realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

- 1) fragment obszaru przedmiotowego planu (w rejonie skrzyżowania ulic Wejherowskiej, Długiej, Jeziornej oraz Starowiejskiej, zgodnie z rysunkiem planu) leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
- a) zachowanie i kontynuacja tradycji budowlanej wsi i regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (zgodnie z ustaleniami i parametrami w kartach terenu);
  - b) stosowanie form architektonicznych oraz materiałów budowlanych i kolorystyki zgodnych z tradycją budowlaną regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (zgodnie z ustaleniami i parametrami w kartach terenu);

- c) zachowanie i ochrona zieleni historycznej; dopuszcza się wszelkie zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) wokół strefy ochrony konserwatorskiej wsi Gowino wyznacza się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z rysunkiem planu). Dla obszaru objętego strefą ustala się ograniczenie intensywności i wysokości zabudowy (zgodnie z ustaleniami i parametrami w kartach terenu);
- 3) na obszarze objętym planem (ul. Długa 1, zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) znajduje się budynek o zachowanych walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy w układzie ruralistycznym objętym strefą ochrony konserwatorskiej, ustaleniami niniejszego planu objęty ochroną w zakresie:
- historycznego kształtu bryły,
  - historycznej formy dachu,
  - zachowanego historycznego detalu;
- 4) w granicach planu zlokalizowano wartościowe zadrzewienia - zielen historyczną (nasadzenia alejowe wzdłuż ulicy Wejherowskiej, oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustala się ochronę poprzez zachowanie i rewaloryzację; dopuszcza się wszelkie zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) w przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 32 i 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.), przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy.

## **2. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

- 1) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów i znaków informacyjnych dotyczących rozmieszczenia na obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 2) ogrodzenia od strony drogi ogranicza się do max. wysokości 2,0 m. Należy stosować materiały takie jak np.: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka obsadzona żywopłotem;
- 3) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych.

**3. 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 niniejszej uchwały zawierającym rysunek planu w skali 1:2000.

**4. 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 planu nie występują tereny górnicze;
- 2) na obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) na obszarze planu znajdują się tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (spadki terenu powyżej 15% - oznaczone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),

- ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać szczegółowe badania geologiczne, przed opracowaniem projektu budowlanego, które powinny umożliwić: obliczenie stateczności zbocza w stanie istniejącym, w trakcie realizacji inwestycji i po jej wykonaniu, zaprojektowanie właściwych rozwiązań technicznych koniecznych dla zachowania stateczności obiektów budowlanych w sąsiedztwie, opracowanie prognozy wpływu inwestycji na środowisko oraz ewentualne zaprojektowanie monitoringu w trakcie realizacji inwestycji,

- w przypadku stwierdzenia możliwości występowania osuwania się mas ziemnych należy przewidzieć w projekcie środki techniczne chroniące przed ich osuwaniem.

#### **5. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:**

- 1) dopuszcza się przeprowadzanie procedury scalania nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustalono odrębnie dla każdego terenu urbanistycznego (patrz: Rozdział II Ustalenia szczegółowe);
- 3) podczas podziału na działki budowlane dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 25,0 m (nie dotyczy działek istniejących na dzień uchwalenia planu);
- 5) kąt nachylenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do przyległej drogi powinien wynosić 90° lub zbliżony do kąta prostego;
- 6) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona odrębnie dla każdej karty terenu, w celu uzupełnienia istniejących działek dla poprawy ich zagospodarowania lub dostępności komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 8) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod drogi i ciągi komunikacyjne o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji.

#### **6. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:**

- 1) przez teren planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150, MOP 5,5 MPA relacji Sopieszyno - Wejherowo, dla którego strefy kontrolowane oraz zasady ich zagospodarowania zostały ustalone w przepisach odrębnych (rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie). Na rysunku planu oznaczono zasięg strefy kontrolowanej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie strefy kontrolowanej w/w gazociągu należy uzgadniać każdorazowo z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Gdańsku;
- 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN-15kV) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały należy uzgodnić z zarządcą tej sieci.

#### **7. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

##### **1) zaopatrzenie w wodę:**

- a) nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
- c) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,

- d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem hydrogeologicznym oraz wykonanych, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- e) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne oraz zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego,
- f) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

## 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać, zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) dopuszcza się budowę nowych sieci elektroenergetycznych (kablowych i napowietrznych) oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci w każdym terenie urbanistycznym, po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli gruntu,
- c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych (w technologii oraz ilości dostosowanej do potrzeb) w każdym terenie urbanistycznym,
- d) w przypadku budowy stacji transformatorowej w postaci budynku dopuszcza się jego sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką drogową, za zgodą zarządcy (bez względu na nieprzekraczalne linie zabudowy),
- e) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne;

## 3) zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:

- a) nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać, zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) możliwe są indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;

## 4) odprowadzanie ścieków:

- a) nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać, zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
- d) 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,
- e) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych w postaci mini oczyszczalni biologicznych (prydomowe oczyszczalnie ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m<sup>2</sup>, poprzedzonych badaniem hydrogeologicznym oraz wykonanych, zgodnie z przepisami szczegółowymi, **z wykluczeniem w/w rozwiązania dla terenów położonych w odległości 200 m od granicy Rezerwatu przyrody "Lewice" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Biała” PLH220016 (tereny o oznaczeniach 12.MN oraz częściowo 03.RM,MN,U, 04.MN,U, 11.MN, 13.MN);**

## 5) odprowadzanie wód opadowych:

- a) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi, do kanalizacji deszczowej lub do rowów, rynien ulicznych, studni chłonnych, zbiorników szczelnych itp.,

- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej oraz innych urządzeń służących do odprowadzania wód opadowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
  - c) odprowadzanie wód opadowych oraz roztopowych z terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej lub innych zorganizowanych systemów odprowadzania wód, powinno odbywać się w granicach własności działki (nie może powodować spływu wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości), w oparciu o rozwiązania indywidualne (np. studnie chłonne, zbiorniki itp.), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,
  - d) sposób odprowadzania wód opadowych z terenów o oznaczeniach 11.MN, 12.MN oraz dróg 30.KDW – 34.KDW, nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000 (§13 pkt 3 zarządzenia Nr 26/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, załącznik nr 6 zarządzenia Nr 27/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z w/w terenów do odbiornika zlokalizowanego poza terenem działki lub terenem objętym inwestycją, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lub właścicielem terenu lub w/w odbiornika,
  - f) dopuszcza się wykorzystanie każdego z niezabudowanych terenów w granicach niniejszego planu miejscowego (szczególnie terenów oznaczonych na rysunku planu jako 02.ZN) na potrzeby gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych i innych urządzeń), wynikającej ze sporządzonego w tym celu opracowania funkcjonalno-użytkowego;
- 6) **gospodarka odpadami stałymi:** odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomościami i zgodnie z obowiązującym „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;

#### 7) **zaopatrzenie w inne sieci:**

- a) 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,
- b) dopuszcza się budowę i rozbudowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- c) dopuszcza się indywidualne rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych;

#### 8) **układ komunikacyjny oraz miejsca parkingowe:**

- a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga powiatowa nr 1336G (Zakrzewo – Strzecz – Wejherowo - istniejąca ul. Wejherowska; oznaczona na rysunku planu symbolem 01.KDZ) zlokalizowana częściowo w granicach niniejszego planu,
- b) 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,
- c) podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi dojazdowe gminne (KDD); budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. - na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg dojazdowych,
- d) układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne - stan prawny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych, poprzez ustanowienie służebności przejazdu lub poprzez udział właścicieli działek budowlanych we własności drogi wewnętrznej; projekt podziału pod drogi wymaga uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych w zakresie przyłączenia nowo wydzielanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych,



e) dopuszcza się wydzielenie, wewnątrz każdego z terenów urbanistycznych, dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m (z zapewnieniem trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych oraz z drogami wyższej kategorii - ścięcia narożne o min. wymiarach 5,0 m x 5,0 m) w postaci dróg przelotowych lub zakończonych placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m,

f) w liniach rozgraniczających dróg należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,

g) dla wszystkich terenów urbanistycznych wyznaczonych w § 5 przedmiotowego planu ustala się następujące parametry dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej,
- 1 miejsce parkingowe / 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
- 1 miejsce parkingowe / 1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- sposób realizacji – jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym w bryłę budynku.

#### **8. USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:** nie ustala się.

#### **9. 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.Ls	0 %
02.ZN	0 %
03.RM,MN,U	30 %
04.MN,U	30 %
05.MN	30 %
06.MN	30 %
07.MN	30 %
08.MN	30 %
09.MN	30 %
10.MN	30 %
11.MN	30 %
12.MN	30 %
13.MN	30 %
14.MN	30 %
15.PT	30 %
16.R	0 %
01.KDZ, 02.KDD - 19.KDD, 20.KDW – 75.KDW, 76.KDX, 77.KDX,	0 %

#### **10. 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko: nie ustala się;
- 4) ustalenia dotyczące terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>: nie ustala się;
- 5) ustalenia dotyczące terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: nie ustala się;

- 6) **ustalenia dotyczące terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego lub przedsięwzięcia Euro 2012:** nie ustala się;
- 7) **ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:** nie ustala się;
- 8) **ustalenia dotyczące pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady:** nie ustala się;
- 9) **ustalenia dotyczące terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych:** nie ustala się.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe

**§ 5.** Dla terenów urbanistycznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.Ls**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – tereny leśne,
  - b) uzupełniające – nie ustala się;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
  - a) nie dopuszcza się wyłączenia terenów leśnych z produkcji leśnej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95%,
  - c) należy zachować istniejące tereny podmokłe, wody płynące (w tym rowy), oczka wodne i inne wody powierzchniowe występujące na tym obszarze, a planowane inwestycje nie mogą pogorszyć stanu technicznego tych wód,
  - d) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) dopuszcza się przeprowadzenie przez obszary leśne infrastruktury liniowej (nie wymagającej wyłączenia gruntu z produkcji leśnej),
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych (02.KDD, 08.KDD, 76.KDX), oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych (75.KDW, 77.KDX),
  - d) należy zapewnić nieograniczony dostęp do gruntów leśnych za pośrednictwem dróg łączących się z drogami leśnymi w celu umożliwienia właściwej ochrony przeciwpożarowej lasu i prowadzenia prawidłowej gospodarki leśnej,
  - e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tzw. parkingów leśnych, miejsc wypoczynku, ścieżek rowerowych i pieszych w ramach obsługi ruchu turystycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02.ZN**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zieleni urządzonej oraz nieurządzonej, w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka i ciekły wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne, do bezwzględnego zachowania,
  - b) uzupełniające – nie ustala się;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) zakaz zabudowy (z wyjątkiem lit. c i d),
  - b) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, w tym funkcję rolną,
  - c) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia służące do rekreacji, sportu i wypoczynku oraz związane z nimi urządzenia terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - d) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego i rowerowego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) część terenów 02.ZN jest położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
  - c) część terenów 02.ZN jest położona w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - d) należy pozostawić przynajmniej 85% powierzchni jako biologicznie czynnej,
  - e) zachowaniu i ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń nieurządzona; dopuszcza się cięcia sanitarne oraz niezbędną przycinkę i regulację zadrzewień,
  - f) należy zachować istniejące tereny podmokłe, wody płynące (w tym rowy), oczka wodne i inne wody powierzchniowe występujące na tym obszarze, a planowane inwestycje nie mogą pogorszyć stanu technicznego tych wód,
  - g) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne,
  - h) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych (terenowych, otwartych, itp.),
  - i) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjne w postaci boisk (sztucznych lub trawiastych), placów zabaw, parków, skwerów placów zebrania itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury liniowej na warunkach określonych przez właściciela lub zarządzającego gruntem,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (01.KDZ, 02.KDD, 04.KDD, 06.KDD, 12.KDD) oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych (23.KDW, 24.KDW, 26.KDW, 28.KDW, 30.KDW, 33.KDW, 34.KDW, 40.KDW, 49.KDW, 55.KDW, 56.KDW, 67.KDW, 68.KDW, 75.KDW, 77.KDX),
  - d) nie przewiduje się miejsc parkingowych.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.RM,MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej (w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – tereny zabudowy usługowej (nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy na danym terenie) jako działalności nieuciążliwej;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie obiektów wolnostojących, dla pozostałych rodzajów zabudowy – forma dowolna,
  - b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego oraz gospodarczego w postaci wolnostojącej lub połączonego z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu; wskazana rehabilitacja i uporządkowanie siedliska,
  - d) nowe obiekty na terenach zabudowy zagrodowej powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy,
  - e) dopuszcza się obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - f) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod funkcje usług związanych z obsługą ludności, mieszkańców, ruchu turystycznego, rekreacji oraz lokalizację takich obiektów jak m. in.: pensjonaty, obiekty gastronomiczne, stadniny koni, domy opieki, itp.,
  - g) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40% z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla terenu położonego w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązuje wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych),
  - c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
  - d) wysokość budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
  - e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 10,0 m; w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej: 9,0 m,
  - f) wysokość budowli rolniczych: maksymalnie 12,0 m,
  - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - i) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
  - j) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
  - k) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,
  - l) rodzaj pokrycia dachu: zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się również stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach czerwieni, brązu, grafitu lub szarości,
  - m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej (01.KDZ), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
  - n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),

- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- q) pozostałe nieprzekraczalne linie, zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - część terenów 03.RM,MN,U jest położona w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%; w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (01.KDZ, 02.KDD, 04.KDD, 06.KDD, 07.KDD) oraz dróg wewnętrznych (30.KDW, 58.KDW, 70.KDW).
4. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04.MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- przeznaczenie terenu:
    - podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (działalność nieuciążliwa),
    - uzupełniające – nie ustala się;
  - ogólne warunki urbanistyczne:
    - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. g,
    - zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny lub w samodzielny budynek wolnostojący,
    - funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,
    - ustawienie budynku kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do krawędzi drogi,
    - podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;
  - wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;
    - wskaźnik zabudowy: maksymalnie 50% (w tym do 35% dla obiektów kubaturowych) z zastrzeżeniem lit. c i d;
    - w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązuje wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych);
    - w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) dla nowej zabudowy obowiązuje wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych) dla zabudowy mieszkaniowej oraz maksymalnie 40% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych) dla zabudowy usługowej,
    - intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,

- f) wysokość budynku głównego: maksymalnie 10,0 m; w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino oraz strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) maksymalna wysokość budynku głównego: 9,0 m,
  - g) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - i) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - j) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe; w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych,
  - k) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego:  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ; w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązują kąty:  $40^{\circ} - 45^{\circ}$ ; w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) dopuszcza się również dachy dwuspadowe półpłaskie o nachyleniu  $15^{\circ} - 25^{\circ}$  pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wys. min. 1,0 m do max. 1,8 m,
  - l) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej:  $22^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - m) rodzaj pokrycia dachu: 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 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej (01.KDZ), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
  - o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - q) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
  - r) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia (DN 150) wyznacza się strefę kontrolowaną (dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej) o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi gazociągu) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie strefy kontrolowanej w/w gazociągu należy uzgadniać każdorazowo z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Gdańsk,
  - s) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN-15kV) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) część terenów 04.MN,U jest położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
  - c) część terenów 04.MN,U jest położona w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - d) na przedmiotowym terenie znajduje się budynek (oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, ul. Długa 1) o zachowanych walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy w układzie ruralistycznym objętym strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego ustala się zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 3 niniejszej uchwały,

e) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%; w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino oraz strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%, natomiast w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65% dla zabudowy mieszkaniowej oraz minimum 60% dla zabudowy usługowej;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,

b) dla części terenu w odległości 200 m od granicy Rezerwatu przyrody "Lewice" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Biała” PLH220016 wyklucza się indywidualne rozwiązania oczyszczania ścieków (przydomowe oczyszczalnie), natomiast sposób odprowadzania wód opadowych nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000,

c) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,

d) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (01.KDZ, 02.KDD, 03.KDD, 04.KDD, 05.KDD, 06.KDD, 07.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 18.KDD, 19.KDD) oraz dróg wewnętrznych (21.KDW, 23.KDW, 25.KDW, 26.KDW, 27.KDW, 29.KDW, 34.KDW, 36.KDW, 37.KDW, 40.KDW, 44.KDW, 45.KDW, 52.KDW, 53.KDW, 56.KDW, 57.KDW, 58.KDW, 60.KDW, 61.KDW, 70.KDW).

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05.MN**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) uzupełniające – 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;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. e,

b) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle lub prostopadle do krawędzi drogi,

c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,

d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,

b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych) z zastrzeżeniem lit. c,

c) w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) dla nowej zabudowy obowiązuje wskaźnik zabudowy: maksymalnie 30% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),

d) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,

e) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,

f) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,

i) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe z zastrzeżeniem lit. j,

- j) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego:  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ; w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) dopuszcza się również dachy dwuspadowe półpłaskie o nachyleniu  $15^{\circ} - 25^{\circ}$ , pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wys. min. 1,0 m do max. 1,8 m,
  - k) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej:  $22^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - l) rodzaj pokrycia dachu: 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 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej (01.KDZ), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
  - n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - o) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) część terenów 05.MN jest położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
  - c) część terenów 05.MN jest położona w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%; w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (18.KDD), oraz dróg wewnętrznych (67.KDW, 68.KDW, 69.KDW).
6. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) uzupełniające – 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;
  - 2) ogólne warunki urbanistyczne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. d,
    - b) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle lub prostopadle do krawędzi drogi,
    - c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,
    - d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;
  - 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:



- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
  - b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35%,
  - c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
  - d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
  - e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - h) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
  - i) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego:  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej:  $22^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - k) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej (01.KDZ), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
  - m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
  - n) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
  - o) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN-15kV) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (01.KDZ, 02.KDD, 09.KDD, 10.KDD) oraz dróg wewnętrznych (37.KDW, 38.KDW, 58.KDW, 59.KDW, 61.KDW, 70.KDW).
7. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) uzupełniające – 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;
  - 2) ogólne warunki urbanistyczne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. e,
    - b) ustawienie budynku kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do krawędzi drogi,
    - c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,

- d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
  - b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych) z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) dla nowej zabudowy obowiązuje wskaźnik zabudowy: maksymalnie 30% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),
  - d) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
  - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m,
  - f) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - i) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
  - j) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
  - k) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,
  - l) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - n) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) część terenów 07.MN jest położona w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%; w obrębie strefy ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (05.KDD, 06.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD) oraz dróg wewnętrznych (25.KDW, 26.KDW, 27.KDW, 28.KDW, 52.KDW, 53.KDW, 54.KDW, 55.KDW, 56.KDW, 71.KDW, 72.KDW, 73.KDW).
8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – 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;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. d,
- b) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe lub prostopadle do krawędzi drogi,
- c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,
- d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
- b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych),
- c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
- d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
- e) wysokość zabudowy pomocniczej licząc: maksymalnie 6,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- h) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
- i) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>,
- j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>,
- k) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- m) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
- b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
- c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (03.KDD, 05.KDD, 11.KDD) oraz dróg wewnętrznych (20.KDW, 22.KDW, 50.KDW, 51.KDW, 74.KDW).

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **09.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające – 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;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. d,
  - b) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle lub prostopadle do krawędzi drogi,
  - c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,
  - d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
  - b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych),
  - c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
  - d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
  - e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - h) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
  - i) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
  - j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,
  - k) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
  - m) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%;
- 5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (03.KDD, 05.KDD, 12.KDD) oraz dróg wewnętrznych (20.KDW, 21.KDW, 23.KDW, 24.KDW).
10. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – 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;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. d,

- b) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle lub prostopadle do krawędzi drogi,
  - c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,
  - d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
  - b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych),
  - c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
  - d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
  - e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - h) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
  - i) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
  - j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,
  - k) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
  - m) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - n) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
  - o) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia (DN 150) wyznacza się strefę kontrolowaną (dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej) o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi gazociągu) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie strefy kontrolowanej w/w gazociągu należy uzgadniać każdorazowo z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Gdańsk;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnym (04.KDD, 76.KDX).
11. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) uzupełniające – 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;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. d,
- b) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe lub prostopadle do krawędzi drogi,
- c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,
- d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
- b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych),
- c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
- d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
- e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- h) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
- i) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
- j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,
- k) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- m) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- n) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia (DN 150) wyznacza się strefę kontrolowaną (dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej) o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi gazociągu) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie strefy kontrolowanej w/w gazociągu należy uzgadniać każdorazowo z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Gdańsk;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
- b) dla części terenu w odległości 200 m od granicy Rezerwatu przyrody "Lewice" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Biała” PLH220016 wyklucza się indywidualne rozwiązania oczyszczania ścieków (przydomowe oczyszczalnie), natomiast sposób odprowadzania wód opadowych nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000,
- c) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,

d) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (02.KDD, 04.KDD, 06.KDD, 07.KDD, 16.KDD, 17.KDD) oraz dróg wewnętrznych (29.KDW, 40.KDW, 41.KDW, 42.KDW, 43.KDW, 44.KDW, 45.KDW, 46.KDW, 47.KDW, 48.KDW, 49.KDW, 75.KDW).

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające – 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;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. d,
- b) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe lub prostopadle do krawędzi drogi,
- c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,
- d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
- b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych),
- c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
- d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
- e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- h) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
- i) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
- j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,
- k) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- m) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
- b) dla terenu w odległości 200 m od granicy Rezerwatu przyrody "Lewice" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Biała” PLH220016 wyklucza się indywidualne rozwiązania oczyszczania ścieków (przydomowe oczyszczalnie), natomiast sposób odprowadzania wód opadowych nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000,

- c) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
- d) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (04.KDD) oraz dróg wewnętrznych (30.KDW, 31.KDW, 32.KDW, 33.KDW).

13. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające – 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;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. d,
- b) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle lub prostopadle do krawędzi drogi,
- c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,
- d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
- b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych),
- c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
- d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
- e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- h) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
- i) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
- j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,
- k) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- m) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- n) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- o) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia (DN 150) wyznacza się strefę kontrolowaną (dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej) o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi gazociągu) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie strefy kontrolowanej w/w gazociągu należy uzgadniać każdorazowo z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Gdańsk,



- p) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN-15kV) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) dla części terenu w odległości 200 m od granicy Rezerwatu przyrody "Lewice" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Biała” PLH220016 wyklucza się indywidualne rozwiązania oczyszczania ścieków (przydomowe oczyszczalnie), natomiast sposób odprowadzania wód opadowych nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000,
  - c) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - d) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (02.KDD, 04.KDD, 07.KDD) oraz dróg wewnętrznych (33.KDW, 34.KDW, 35.KDW, 36.KDW 62.KDW, 63.KDW, 64.KDW).
14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – 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;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. d,
  - b) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe lub prostopadle do krawędzi drogi,
  - c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,
  - d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
  - b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych),
  - c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
  - d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
  - e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - h) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
  - i) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
  - j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,

- k) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
  - m) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - n) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
  - o) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN-15kV) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (02.KDD, 08.KDD) oraz dróg wewnętrznych (39.KDW, 65.KDW, 66.KDW).

15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.PT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – pas techniczny do lokalizacji infrastruktury technicznej,
  - b) uzupełniające – nie ustala się;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów na granicy działki;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 75%;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (02.KDD, 05.KDD, 08.KDD) oraz dróg wewnętrznych (39.KDW i 50.KDW),
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie przewiduje się miejsc parkingowych.

16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16.R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – tereny rolnicze,
  - b) uzupełniające – nie ustala się;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury technicznej, w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej) oraz komunikacji,
  - c) należy bezwzględnie zachować istniejące ciekły wodne, wartościowe zadrzewienia oraz tereny podmokłe,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń, z zachowaniem swobodnego dostępu do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (04.KDD) oraz dróg wewnętrznych (30.KDW, 32.KDW, 39.KDW, 75.KDW),
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

**§ 6.** Dla obszarów o funkcji – **komunikacja**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.KDZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, zbiorczych – droga powiatowa nr **DP 1336G**,
- b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejąca szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, zbiorcza – Z,
- c) fragment drogi (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) leży w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
- d) fragment drogi (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) jest położony w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 2 niniejszej uchwały,
- e) w granicach terenu występują wartościowe zadrzewienia - zieleń historyczna (nasadzenia alejowe wzdłuż ulicy Wejherowskiej, oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) objęta ochroną ustaleniami niniejszego planu, zawartymi w § 4 ust. 4 pkt 4,
- f) po drodze 01 KDZ przebiega trasa rowerowa o znaczeniu regionalnym nr 114: Lębork – Łęczyce – Luzino – Wejherowo – Krokowa.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **02.KDD, 03.KDD, 05.KDD, 07.KDD, 10.KDD-12.KDD, 14.KDD-17.KDD**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,
- c) fragmenty dróg 02.KDD, 05.KDD (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) leżą w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 2 niniejszej uchwały.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **04.KDD, 06.KDD, 09.KDD**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 12,0 m,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **08.KDD, 18.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia drogi w liniach rozgraniczających drogi, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu (min. 10 m łącznie z dodzieleniami poza granicami planu),
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,
- c) fragment drogi 18.KDD (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) leży w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 2 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **13.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejące linie rozgraniczające,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych,

b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą.

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) fragment drogi (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) leży w strefie ochrony konserwatorskiej – należy stosować zasady kształtowania struktury przestrzennej oraz zabudowy określone w § 4 ust. 4 pkt 3 niniejszej uchwały,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejące linie rozgraniczające (poszerzenie ul. Starowiejskiej - poza planem),

c) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **20.KDW-39.KDW**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia drogi w liniach rozgraniczających drogi, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m,

b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,

c) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających drogi,

d) dla terenów dróg 30.KDW – 36.KDW, sposób odprowadzania wód opadowych nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **40.KDW**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia drogi w liniach rozgraniczających drogi, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,

c) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **41.KDW-66.KDW**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia drogi w liniach rozgraniczających drogi, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 8,0 m,

b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,

c) fragmenty dróg 52.KDW i 60.KDW (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) leżą w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 2 niniejszej uchwały.

d) dla terenu 49.KDW, sposób odprowadzania wód opadowych nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000.

10. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **67.KDW-75.KDW**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia drogi w liniach rozgraniczających drogi, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,

c) dla terenu 75.KDW, sposób odprowadzania wód opadowych nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000.

11. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **76.KDX**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,

b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia w liniach rozgraniczających ciągu, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: min. 6,0 m,

b) ustala się klasę ciągu – publiczny ciąg pieszo-jezdny.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **77.KDX**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – teren ciągu pieszo-jezdnego,

b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia w liniach rozgraniczających ciągu, na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się klasę ciągu – ciąg pieszo-jezdny,

c) sposób odprowadzania wód opadowych nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000.

Rozdział 3.  
**Przepisy końcowe**

§ 7. Dla przedmiotowego terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo tracą moc: uchwała Nr LI/430/2006 Rady Gminy Wejherowo z dnia 9 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 56, poz. 844 z dnia 2 marca 2007 r.), uchwała Nr XVII/153/2008 Rady Gminy Wejherowo z dnia 13 marca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 91 poz. 2355 z dnia 14 sierpnia 2008 r.), uchwała Nr XIII/146/2011 Rady Gminy Wejherowo z dnia 23 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 178 poz. 4276 z dnia 30 grudnia 2011 r.) oraz uchwała Nr XLIII/532/2014 z dnia 10 września 2014 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3514 z dnia 21 października 2014 r.) w granicach objętych niniejszym planem miejscowym.

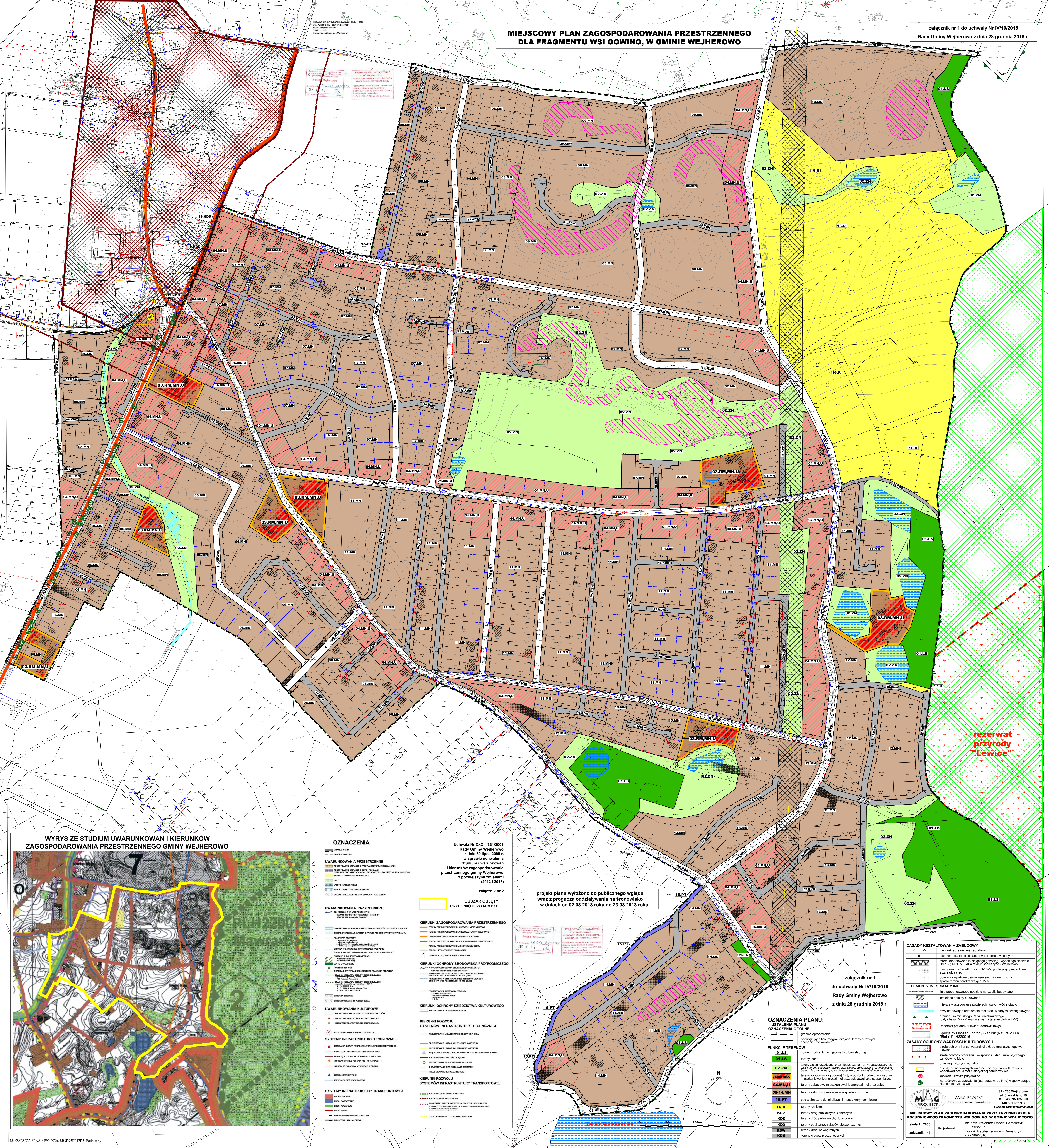
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

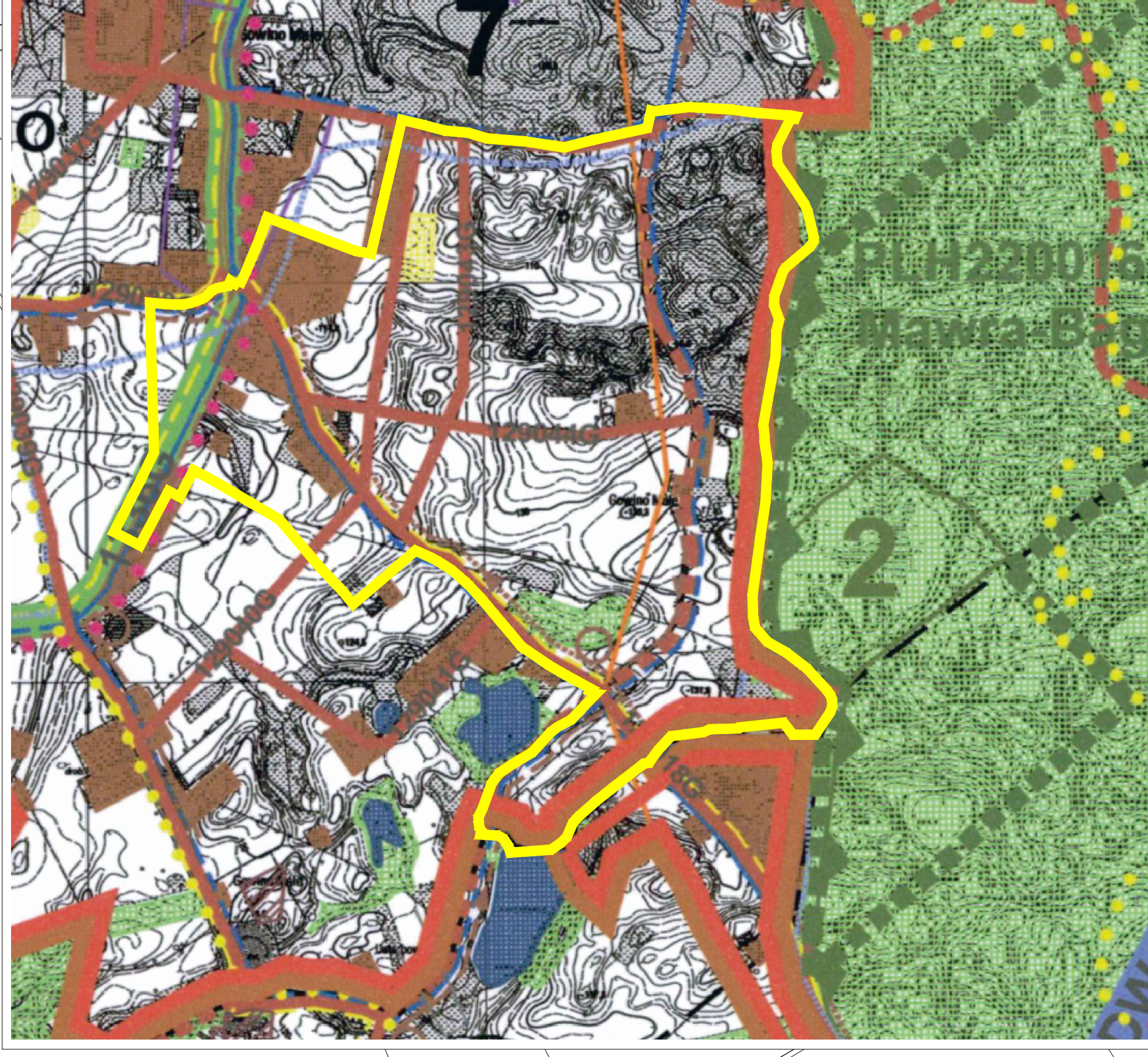
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GOWINO, W GMINIE WEJHEROWO

załącznik nr 1 do uchwały Nr IV/10/2018 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 grudnia 2018 r.



rezerwat przyrody "Lewice"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO



Legend for the main map, titled 'OZNACZENIA'. It includes sections for 'UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE' (Spatial Conditions), 'UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE' (Natural Conditions), 'UWARUNKOWANIA KULTUROWE' (Cultural Conditions), 'SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ' (Transport Infrastructure Systems), 'KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO' (Spatial Development Directions), 'KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO' (Natural Environment Protection Directions), 'KIERUNKI OCHRONY DZIEDZISZCZA KULTUROWEGO' (Cultural Heritage Protection Directions), 'KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ' (Technical Infrastructure Development Directions), and 'KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ' (Transport Infrastructure Development Directions).

projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.08.2018 roku do 23.08.2018 roku.

Legend for the plan, titled 'OZNACZENIA PLANU: USTALENIA PLANU OZNACZENIA OGÓLNE'. It defines symbols for 'GRANICE OGRANICZENIA' (Limitation Boundaries), 'FUNKCJE TERENÓW' (Land Functions), and 'ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH' (Cultural Values Protection Rules).

Legend for the plan, titled 'ZASADY KRYTERIUM ZABUDOWY' (Construction Criteria Rules) and 'ELEMENTY INFORMACYJNE' (Informational Elements). It defines symbols for 'nieprzekraczalne linie zabudowy' (non-exceedable construction lines), 'istniejące obiekty budowlane' (existing buildings), 'miejsca występowania powierzchniowych wód stojących' (places of occurrence of surface standing waters), 'rowy stanowiące urządzenia melioracji wodnych' (rows of water improvement devices), 'granica Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego' (boundary of the Tri-City Landscape Park), 'Rezerwat przyrody "Lewice" (torfowiska)' (Lewice Nature Reserve (peatlands)), 'Specjalny Obszar Ochrony Siedlak (Natura 2000)' (Special Protection Area Siedlak (Natura 2000)), 'strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gowino Małe' (conservation zone of the ruralist layout of the village of Gowino Małe), 'strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gowino Małe' (conservation zone of the ruralist layout of the village of Gowino Małe), 'obiekty o zachowawczych wartościach historyczno-kulturowych' (objects of historical and cultural values), 'kapliczki i krzyże przydrożne' (chapels and roadside crosses), 'wartościowe zadrzewienia i stondrzew lub inne) współpracujące z terenem historycznym' (valuable trees and shrubs or other) cooperating with the historical area).

84-200 Wejherowo, ul. Słonecznego 19, tel. +48 58 424 300, fax +48 561 342 997, www.m-p-projekt.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA POŁUDNIOWEGO FRAGMENTU WSI GOWINO, W GMINIE WEJHEROWO

skala 1 : 2000

Projektował: mgr inż. Natalia Karwasz-Gamańczyk

zalicznik nr 1

G - 268/2009

zalicznik nr 1

G - 269/2010



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/10/2018

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 28 grudnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WEJHEROWO  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo**

Zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/528/2014 Rady Gminy Wejherowo 10 września 2014 r. Wójt Gminy Wejherowo przystąpił do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 2 sierpnia 2018 roku do 23 sierpnia 2018 roku.

W dniu 9 sierpnia 2018 roku o godz.13:00 w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo (w sali nr 11) odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami.

Termin składania uwag do projektu planu upłynął w dniu 6 września 2018 roku.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) 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.

Lista nieuwzględnionych uwag (wraz z uzasadnieniem), które wpłynęły do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu oraz w okresie przewidzianym do składania uwag do projektu miejscowego planu:

**1. Pismo złożone dnia 16.08.2018 r. przez osobę fizyczną, dotyczące zapisów projektu w/w planu miejscowego dla terenu urbanistycznego 14.MN:**

**1) uwaga dotycząca braku zgody na zapis mówiący o jednym domu na jednej działce**

Nie ma zasadności dla odstąpienia od zapisu ust. 14 pkt 2 lit. a projektu planu w brzmieniu: „*jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w pkt d) (podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów §4, ust. 8)*”.

Zapis ten obowiązuje dla całego terenu przedmiotowego planu i wynika z charakteru istniejącej zabudowy, która przedstawia się jako ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>.

Celem rozwoju jednostki osadniczej jaką jest Gowino, poprzez przyjęcie dla przedmiotowego terenu planów miejscowych w latach od 2006 (MPZP Gowino „Nad stawami”), 2008 (MPZP Gowino I) oraz ich zmianami, na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, jest zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, przeznaczanie kolejnych obszarów pod budownictwo mieszkaniowe oraz jej wprowadzanie w zrównoważonym stopniu i tempie, przy jednoczesnym, ciągłym oraz etapowym wyposażaniu w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obsługujące komunikację kołową, ruchu pieszego i rowerowego oraz zapewniające odpowiedni system dostaw wody pitnej, zagospodarowanie i odprowadzenie wód opadowych oraz ścieków bytowych.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu, a jedynie doprecyzowują w jaki sposób ma być kształtowana na nim zabudowa. Doświadczenie gminy w ostatnim czasie sprowadza się do wniosku, że brak w obowiązującym planie ustalenia dotyczącego ilości budynków na działce o odpowiedniej powierzchni prowadzi do patologicznego zagospodarowania działek, poprzez ich nadmierną zabudowę, co w konsekwencji powoduje trudności

w użytkowaniu przestrzeni zgodnie z jej przeznaczeniem przez mieszkańców oraz obsługujące ich jednostki gminne, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, takich jak odbiór śmieci, odbiór ścieków i dostawa wody. Na terenie Gowina zaobserwować można w ostatnim czasie deficyt w zakresie dostawy wody oraz problemy z utrzymaniem dróg, a także coraz częstsze zaleganie przez dłuższy czas wód opadowych, dla których brak jest odbiornika.

Zgodnie z art. 5 Kodeksu cywilnego, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zapis dotyczący możliwości lokalizacji tylko jednego budynku na działce o powierzchni 1000m<sup>2</sup> ma służyć ochronie interesów obecnych i przyszłych mieszkańców, poprzez zapobieganie wykorzystywaniu dopuszczonych prawem możliwości podziałów nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż wskazana w planie, a tym samym nie dotrzymaniu wskaźnika intensywności zabudowy.

Zapis ten wychodzi naprzeciw art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, który mówi o tym, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Równocześnie, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 2 pkt 1), gmina ma obowiązek takiego kształtowania ładu przestrzennego, który tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne. Celem takiego podejścia jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju wsi Gowino z wyważeniem potrzeb wszystkich interesów, zarówno prywatnych jak i publicznych.

Co do zarzutu zmiany wartości działki na niekorzyść właściciela, która ma być skutkiem wprowadzenia skarżonego zapisu, należy mieć na względzie art. 37 ust. 11 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym wskazano, że wartość nieruchomości określa się na podstawie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany. W przedmiotowej sprawie nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, a jedynie doprecyzowanie warunków korzystania z prawa własności, gdyż w obowiązującym planie są to tereny o takim samym przeznaczeniu oraz maksymalnej powierzchni zabudowy, a zapis mówiący o jednym budynku na jednej działce budowlanej (o powierzchni minimalnej określonej zapisami planu), wprowadza jedynie ograniczenie w ilości budynków mieszkalnych wolnostojących na jednej działce budowlanej. Taki sposób zagospodarowania przestrzeni oraz zabudowy poszczególnych działek budowlanych, których powierzchnia w większości w granicach planu wynosi pomiędzy 900 i 1500 m<sup>2</sup>, jest zgodny ze stanem istniejącym w terenie, gdzie na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat działki dzielone na podstawie obowiązujących planów miejscowych zostały zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi o powierzchni od 80 do 200 m<sup>2</sup> (jeden budynek na jednej działce).

Zatem nie można zgodzić się z zarzutem obniżenia wartości nieruchomości na podstawie potencjalnych, czysto hipotetycznych, możliwości zarobkowych właściciela gruntu.

### **2) uwaga dotycząca maksymalnej wysokości poziomu posadzki parteru bez uwzględnienia ukształtowania terenu**

Zapis planu dotyczący „maksymalnej wysokości poziomu posadzki parteru” jest nieodzownie związany z poprzedzającym go zapisem dotyczącym „wysokości zabudowy”, który zgodnie z definicją przyjętą w planie, w brzmieniu: „...wymiar określający zewnętrzny gabaryt obiektów, mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów” oznacza, iż wysokość poziomu posadzki parteru należy przyjmować dla rzędnej terenu „przy głównym wejściu do budynku”.

Wyznaczenie wysokości w stosunku do poziomu morza skutkowałoby wprowadzeniem jednej wartości niezależnie od poziomu posadowienia budynku. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić ukształtowanie terenu tak, aby w jak najmniejszym stopniu je zmieniać.

### **3) uwaga dotycząca dopuszczenia możliwości stosowania dachów płaskich**

Zapis planu dotyczący rodzaju dachów oraz kątów nachylenia połaci dachowych, wynika z konieczności dostosowania rodzaju oraz formy architektonicznej planowanych inwestycji do obecnej zabudowy na terenie przedmiotowego planu oraz w jego sąsiedztwie, w celu zapewnienia ładu przestrzennego. Zapisy wszystkich obowiązujących planów miejscowych w obrębie geodezyjnym Gowino dopuszczają tradycyjną formę zabudowy, jaką stanowi dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych najczęściej w przedziale 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup> z możliwością wprowadzania formy dachów wielospadowych również symetrycznych,

przy czym na terenie przedmiotowego planu dopuszczono, dla zabudowy pomocniczej: kąty nachylenia połąci dachowych:  $22^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ . Nie można zgodzić się z argumentem, że stosowanie dachów płaskich wychodzi naprzeciw zmianom pogodowym, w szczególności występowaniu porywistych wiatrów. Zgodnie z obowiązującymi normami, podczas projektowania konstrukcji dachu należy brać pod uwagę obciążenia siłą wiatru na danym terenie, zatem dach dwuspadowy również musi je spełniać.

#### **4) uwaga dotycząca zmniejszenia odległości od lasu**

Zapis planu dotyczący odległości nowej zabudowy od granicy terenu leśnego, jest zgodny z przepisami odrębnymi obowiązującymi na dzień sporządzania projektu planu, w tym m. in. rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 ze zmianami). Zgodnie z § 271 ust. 8 w/w rozporządzenia: „*najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień.*”, co w tym przypadku stanowi minimalną odległość równą 12,0 m od granicy terenu leśnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01.Ls. Teren ten został ograniczony do obszaru rzeczywistego występowania zadrzewienia, a nie faktycznego użytku leśnego wskazanego na mapie. Równocześnie obszar ten nie został powiększony w stosunku do obszaru w obecnie obowiązującym planie.

#### **5) uwaga dotycząca pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% jak w planie obowiązującym**

Zapis projektu planu dotyczący powierzchni biologicznie czynnej, określonej na poziomie: minimum 65%, wynika z określonego w przedmiotowym planie wskaźnika zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych), stanowiącego stosunek powierzchni wszystkich budynków na działce do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach; do powierzchni zabudowy zalicza się również trwałe utwardzenia terenu.

Obowiązujący plan miejscowy dla tego terenu dopuszcza maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową (w tym nawierzchniami utwardzonymi), a powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 50%. Suma tych wskaźników nie daje 100% powierzchni terenu działki, zatem podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wynika wprost z wyliczeń matematycznych, a równocześnie służy zapobieganiu problemom związanym z obowiązkiem zagospodarowania wód opadowych na terenie działek w miejscu ich powstawania.

Maksymalna powierzchnia przeznaczona pod zabudowę kubaturową w sporządzanym projekcie planu miejscowego pozostanie na takim samym poziomie, jak w planie dotychczas obowiązującym.

#### **6) uwaga dotycząca zapisów o makroniwelacji**

Zapis planu dotyczący makroniwelacji terenu oznacza, iż na terenie poszczególnych działek budowlanych nie dopuszcza się możliwości zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1,0 m, przy czym warunek ten nie dotyczy m. in. wykonywania stawów, oczek wodnych, drenaży oraz realizacji piwnic. Zbyt duża (o więcej niż 1m) niwelacja terenu powoduje zmianę stosunków wodnych na terenie, co w świetle problemów z zagospodarowaniem wód opadowych ma istotny wpływ na sąsiednie nieruchomości. Ponadto zwraca się uwagę, że ingerencja w środowisko poprzez budowę budynku powinna polegać na dostosowaniu tego obiektu do terenu, a nie na dostosowaniu ukształtowania terenu do budynku.

#### **7) uwaga dotycząca dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>**

Zapis planu dotyczący stosowania indywidualnych rozwiązań odprowadzania ścieków w postaci mini oczyszczalni biologicznych (przydomowych oczyszczalni ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m<sup>2</sup>, ma na celu dopuszczenie takich rozwiązań wyłącznie dla obszarów rozproszonej zabudowy, na terenach gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej powodowałaby nadmierne koszty oraz nie przyniosłaby korzyści dla środowiska. Kierunek stosowania sposobu odprowadzania ścieków z terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów przeznaczonych pod rozwój tej zabudowy wynika przede wszystkim z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo oraz Strategii Rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a także *Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie gmin - uczestników Komunalnego Związku Gmin "Dolina Redy i Chylonki"*.

Nie dopuszcza się zbiorczej oczyszczalni ścieków, ponieważ zgodnie z opracowaną „Koncepcją gospodarki ściekowej dla zlewni sołectw Gowino, Pętkowice, Sopieszyno, Ustarbowo na terenie Gminy Wejherowo”, zaakceptowaną przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni, dla przedmiotowego terenu przewidziana została sieć kanalizacji sanitarnej w oparciu o przepompownię ścieków.

**8) uwaga dotycząca braku zgody na poszerzenie drogi dojazdowej tylko z działki skarżącego oraz zmniejszenie szerokości dróg wewnętrznych do 6 m**

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego, dotyczące poszerzenia drogi gminnej, dojazdowej o oznaczeniu 08.KDD, nie wprowadzają nowych warunków w tym zakresie. W/w droga gminna jest poszerzona do szerokości 10 m, w oparciu o m.in. wydzieloną w 2009 r. na podstawie obowiązującego planu działkę drogową o nr 318/28 po północnej stronie tej drogi.

Drogi wewnętrzne 65.KDW i 66.KDW zostały wyznaczone w oparciu o wydzielone działki ewidencyjne nr 318/20 i 318/27, których szerokość wynosi 8 m, co uznaje się za odpowiednie dla prowadzonych w nich sieci infrastruktury technicznej.

**9) uwaga dotycząca zmniejszenia obszaru stawu**

W projekcie planu oznaczono na przedmiotowym terenie, jako elementy informacyjne, miejsce występowania wód powierzchniowych stojących, gdzie okresowo występują wody powierzchniowe (w granicach użytku N). Obszar ten jest mniejszy w stosunku do wskazanego obszaru w obecnie obowiązującym planie. Zabudowa na działce nr 318/22 będzie możliwa w granicach użytku RIVb. Jednocześnie miejsca występowania wód zostaną zachowane, a negatywny wpływ zabudowy ograniczony zostanie do minimum.

**2. Pisma złożone w dniu 05.09.2018 r. przez PRM Group Sp. z o.o. GOWINO Sp. K. oraz MULTIDOM Sp. z o.o. o identycznej treści dotyczące terenu urbanistycznego 11.MN oraz 13.MN oraz zmian zapisów projektu w/w planu miejscowego poprzez wykreślenie zapisu „jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w pkt d)”**

Nie ma zasadności dla odstąpienia od zapisu projektu planu w brzmieniu: „jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w pkt d) (podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów §4, ust. 8), z powodów wskazanych w niniejszym rozstrzygnięciu w pkt 1 Ad.1.

Ponadto, zdaniem organu sporządzającego przedmiotowy projekt planu miejscowego, w/w zapis jest precyzyjny i ustala jasne zasady lokalizacji budynków. Plan określa wymaganą minimalną powierzchnię działki, na której dozwolone jest sytuowanie jednego budynku mieszkalnego, co jest jednoznaczne, że na działce większej niż 1000m<sup>2</sup> zlokalizować można również tylko 1 budynek. W celu budowy na dużym terenie wielu budynków należy wydzielić geodezyjnie odpowiedniej wielkości teren pod każdy budynek. Taki zapis daje pewność co do sposobu zagospodarowania terenu, zgodnego z charakterem zabudowy istniejącej w miejscowości Gowino.

**3. Pismo złożone w dniu 05.09.2018 r. przez osobę fizyczną dotyczące przeznaczenia terenu działki o nr ewid. 211/68 pod budownictwo mieszkaniowe oraz drobne usługi nieuciążliwe**

Dla terenu działki 211/68 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, działka stanowi grunt rolny, łąkę i nieużytki.

Na obszarze objętym projektem planu występuje znaczna ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które dotychczas nie zostały zabudowane, zatem biorąc pod uwagę ten fakt, nie ma uzasadnienia dla powiększenia ich ilości przy jednoczesnym braku odpowiedniej infrastruktury technicznej. Ponadto, jak wskazuje właściciel działki, obszar ten jest położony znacznie wyżej niż sąsiednie tereny, co przemawia za nieprzeznaczaniem go na cele budowlane, ponieważ zmniejszenie terenów zielonych tym bardziej spowoduje niekontrolowany spływ wód opadowych z tej nieruchomości na działki sąsiednie.

Zgodnie z wnioskiem właściciela, część działki została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – pas terenu (ok. 8 działek budowlanych) wzdłuż ulicy Podgórznej (teren 04.MN,U), natomiast znaczna część działki o pierwotnym numerze 211 została już podzielona na ok. 60 działek budowlanych.

W związku z powyższym, zdaniem organu sporządzającego przedmiotowy projekt planu miejscowego, celowym jest pozostawienie obszaru działki nr 211/69 jako oznaczonego w projekcie planu miejscowego 02.ZN i przeznaczenie go na tereny zieleni urządzonej oraz nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny

podmokłe, oczka i cieki wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne, do bezwzględnego zachowania.

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 2018 r. poz. 1945) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino, w gminie Wejherowo.

Rada Gminy Wejherowo po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia MPZP dla fragmentu wsi Gowino, 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 cieplną;
- 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**

W granicach przedmiotowego planu, podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne lokalne, dojazdowe oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne. Zaliczono do nich drogi klasy D (o oznaczeniach KDD) oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne (o oznaczeniach KDX), których budowa, urządzenie oraz utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z projektem przedmiotowego planu miejscowego oraz „Prognozą skutków finansowych uchwalenia MPZP dla fragmentu wsi Gowino”, są to następujące drogi:

- 1) istniejące i urządzone drogi gminne: 02.KDD (ul. Jeziorna), 19.KDD (fragment ul. Starowiejskiej);
- 2) wydzielone drogi gminne, które są planowane do urządzenia: 03.KDD (ul. Kaszubska), 04.KDD (ul. Nad Stawami), 09.KDD (ul. Jarzębinowa), 11.KDD (ul. Wichrowe Wzgórza), 13.KDD (ul. Krzywa), 14.KDD (ul. Wschodnia), 15.KDD (ul. Wichrowe Wzgórza), 16.KDD (ul. Miła), 17.KDD (ul. Na wspólnej), 18.KDD (fragment ul. Zakątnej) oraz 76.KDX;

3) drogi gminne przewidziane w części do wydzielenia lub poszerzenia, a następnie do urządzenia: 05.KDD (ul. Kaszubska), 06 (ul. Podgórna), 07.KDD (ul. Wodna), 08.KDD (ul. Nad Stawami), 10.KDD (ul. Boczna);

4) planowane drogi gminne, przewidziane w całości do wydzielenia (12.KDD, ), następnie urządzenia w zależności od rozwoju i zainwestowania terenów przyległych.

Ponadto do dróg gminnych, przewidzianych w części do wydzielenia oraz budowy, zaliczono również drogi wewnętrzne o oznaczeniach 37.KDW (ul. Południowa) oraz 38.KDW (ul. Bukowa).

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

### **III. Uzbrojenie terenu**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

b) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,

c) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,

d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem hydrogeologicznym oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi,

e) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne oraz zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego,

f) przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

b) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,

c) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,

d) 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,

e) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych w postaci mini oczyszczalni biologicznych (przedomowe oczyszczalnie ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m<sup>2</sup>, poprzedzonych badaniem hydrogeologicznym oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi, z wykluczeniem w/w rozwiązania dla terenów położonych w odległości 200 m od granicy Rezerwatu przyrody "Lewice" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Biała” PLH220016 (tereny o oznaczeniach 12.MN oraz częściowo 03.RM,MN,U, 04.MN,U, 11.MN, 13.MN);

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji deszczowej lub do rowów, rynien ulicznych, studni chłonnych, zbiorników szczelnych itp.,

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej oraz innych urządzeń służących do odprowadzania wód opadowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,

c) odprowadzanie wód opadowych oraz roztopowych z terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej lub innych zorganizowanych systemów odprowadzania wód, powinno odbywać się w granicach własności działki (nie może powodować spływu wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości), w oparciu o rozwiązania indywidualne (np. studnie chłonne, zbiorniki itp.), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,

d) sposób odprowadzania wód opadowych z terenów o oznaczeniach 11.MN, 12.MN oraz dróg 30.KDW – 34.KDW, nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000 (§13, pkt. 3 Zarządzenia Nr 26/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, załącznik nr 6 Zarządzenia Nr 27/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,

e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z w/w terenów do odbiornika zlokalizowanego poza terenem działki lub terenem objętym inwestycją, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lub właścicielem terenu lub w/w odbiornika,

f) dopuszcza się wykorzystanie każdego z niezabudowanych terenów w granicach niniejszego planu miejscowego (szczególnie terenów oznaczonych na rysunku planu jako 02.ZN) na potrzeby gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych i innych urządzeń), wynikającej ze sporządzonego w tym celu opracowania funkcjonalno-użytkowego;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

b) dopuszcza się budowę nowych sieci elektroenergetycznych (kablowych i napowietrznych) oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci w każdym terenie urbanistycznym, po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli gruntu,

c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych (w technologii oraz ilości dostosowanej do potrzeb) w każdym terenie urbanistycznym,

d) w przypadku budowy stacji transformatorowej w postaci budynku dopuszcza się jego sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką drogową za zgodą zarządcy (bez względu na nieprzekraczalne linie zabudowy),

e) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) możliwe są indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

7) w zakresie utyliczacji odpadów stałych:

a) odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomością i zgodnie z obowiązującym „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;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej i innej:

a) 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,



b) dopuszcza się budowę i rozbudowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

c) dopuszcza się indywidualne rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych.

#### **IV. Zasady realizacji inwestycji**

Gmina zobowiązuje się do wykonania inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu oraz wykonaniem nawierzchni i urzędzenia dróg (zaliczonych do zadań własnych gminy) w ramach swoich możliwości ze środków własnych gminy, zgodnie z wytycznymi przyjętymi w Uchwale Nr V/41/2015 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie określenia trybu szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 20 marca 2015 r., poz. 914).

#### **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 planem miejscowym obejmuje:

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.

#### **VI. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**