UCHWAŁA NR LI/588/2023
RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 1 lutego 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" w Gminie Wejherowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXV/330/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" w Gminie Wejherowo, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, przyjętego uchwałą nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 r. (ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo Nr XVII/210/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r., Nr XXXIV/406/2013 z dnia 30 października 2013 r., Nr XXXV/423/2013 z dnia 27 listopada 2013 r., Nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r. oraz nr XXXVII/437/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r.).

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" w Gminie Wejherowo, w granicach określonych w załączniku nr 1 - zwany dalej planem.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" w Gminie Wejherowo" w skali 1:1000, stanowiący integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

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

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy wyznaczona w stosunku do granicy, na której wyznaczono wjazd na działkę lub w miejscach wyznaczonych na rysunku planu w stosunku do bocznych granic nieruchomości. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, loggia, okap, podest wejściowy, schody wejściowe, wykusze itp. o głębokości do 1,5 m;

3) **istniejącej zabudowie** - rozumie się przez to obiekty wybudowane przed uchwaleniem niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4) **kącie nachylenia dachu** - rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i o minimum dwóch kierunkach spadku. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych, garaży;

5) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 21º i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów, dla budynków gospodarczych pod kątem nie mniejszym niż 12º;

6) **dachu symetrycznym** – rozumie się przez to dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.;

7) **kalenicy** - rozumie się przez to najdłuższą kalenicę 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 tę z kalenic, która jest równoległa do drogi, przy której znajduje się wjazd do budynku;

8) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to wymiar określający zewnętrzny gabaryt budynków, mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów;

9) **uniwersalnym projektowaniu -** rozumie się przez to projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów;

5) oznaczenia informacyjne.

§ 5. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej, oznaczone symbolami: **01MN/U, 02MN/U, 03MN/U, 04MN/U**;

2) tereny zabudowy usłgowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **07U/MN, 08U/MN;**

3) tereny zieleni nieurządzonej, w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka wodne, zakrzaczenia, rozumiane jako biologicznie czynne, oznaczone symbolem: **05ZN**;

4) tereny rolne, oznaczone symbolem **06R**;

5) tereny dróg publicznych - droga główna przyspieszona, droga krajowa nr 6, oznaczone symbolem **1KDGP**;

6) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symolem **2KDL**;

7) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symolem **5KDD**;

8) tereny dróg - drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem **3KDW, 4KDW.**

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) zabudowę zlokalizowaną w strefie niekorzystnego klimatu akustycznego tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 6 należy zabezpieczyć przed nadmiernym hałasem i innymi uciążliwościami; obowiązek ten dotyczy Inwestorów planowanych na tych terenach inwestycji oraz ich następców prawnych;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy;

3) w istniejącej zabudowie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie; nie dopuszcza się nadbudowy części budynków stojących przed linią zabudowy; dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obwiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;

4) dopuszcza się lokalizację budynku przy granicy działki dla zabudowy bliźniaczej oraz zabudowy gospodarczej i garaży.

§ 7. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren zmiany planu znajduje się poza granicami obszarowych form ochrony przyrody;

2) zachowaniu podlegają istniejące rowy melioracyjne, kanały i cieki wodne z zakazem wprowadzania zabudowy, ogrodzeń i zadrzewień w odległości 1,5 m od linii brzegowej cieku wodnego (w tym rowu melioracyjnego);

3) dopuszcza się wprowadzenie istniejących rowów melioracyjnych w kanały pod warunkiem zachowania ich drożności;

4) nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);

5) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;

6) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk;

7) w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska roślin, zwierząt, grzybów rzadkich, chronionych, itp. oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) należy niezwłocznie złożyć odpowiedni wniosek do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ich ochroną;

8) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obszar opracowania położony jest poza zasięgiem stref ochrony konserwatorskiej;

2) 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 przepisami odrębnymi o ochronie zabytków, 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.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji oznaczone symbolami: KDGP, KDL, KDD, KDW;

2) na terenach przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia:

a) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami,

b) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania,

c) wyposażenie przestrzeni w zieleń urządzoną,

d) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni,

e) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych,

f) dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe.

§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Równocześnie:

1) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu drogowego w celu uporządkowania ewidencji;

2) dopuszcza się łączenie sąsiadujących działek geodezyjnych będących jedną własnością;

3) dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszej działki niż przewiduje uchwała, na poprawę warunków zagospodarowania lub na poszerzenie drogi i urządzenia towarzyszące infrastrukturze, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego;

5) zasady podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;

6) ustala się minimalną szerokość frontu nowowydzielanej działki na 16 m i kąt położenia granic w stosunku do osi drogi na 90°- 120°.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegającyh ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie występują:

1) tereny górnicze;

2) tereny narażone na niebezpieczeństwa powodzi;

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenie planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

2) ustala się minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami zasad podziału na działki budowlane zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

3) min. szerokość frontu działki: 16 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° – 120°.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: należy przestrzegać przepisy odrębne w zakresie zgłaszania planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50,0 m ponad poziom terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę do właściwego organu wojskowego (Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych w Warszawie).

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej ustala się:

1) **zaopatrzenie w wodę:**

a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci wodociągowe,

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

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

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

e) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki dla potrzeb infrastruktury,

f) tereny położone na rzędnej powyżej 80 m n.p.m. powinny być zasilane z hydroforni wodociągowej zlokalizowanej nt. SUW Brzozowa,

g) do czasu wybudowania sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- ujęcia wody muszą spełniać warunki zawarte w przepisach szczegółowych, w tym w przepisach prawa wodnego i geologicznego,
- po wybudowaniu wodociągu należy przyłączyć obiekty do sieci wodociągowej a indywidualne ujęcia wody zlikwidować,

h) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego - zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

2) **zaopatrzenie w energię elektryczną:**

a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci elektroenergetyczne,

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

c) 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,

d) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących lub słupowych w każdym terenie,

e) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej powierzchnia działki budowlanej dowolna,

f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki uwzględniając linie zabudowy wskazane na załączniku graficznym,

g) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

h) wzdłuż istniejących linii napowietrznych średniego napięcia SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii, zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń należy uzgodnić z jej zarządcą, skablowanie linii likwiduje pas ograniczeń,

i) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z projektowanymi obiektami odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci,

j) możliwa jest rozbudowa, przebudowa oraz budowa nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych i napowietrznych w każdym terenie, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela działki,

k) pas ograniczeń jest zależny od wartości przesyłowej linii i może ulec zmianie lub likwidacji w przypadku skablowania linii. Każdorazowo lokalizację linii należy dostosować do zagospodarowania terenu. Przy przebudowie zaleca się skablowanie,

l) dopuszcza się stosowanie indywidualnych sposobów zaopatrzenia w prąd, szczególnie w oparciu o technologie ekologiczne oraz odnawialne źródła energii;

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

a) z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach za zgodą właściciela,

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

c) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych i nieemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami,

d) dopuszcza się budowę sieci ze stacjami redukcyjnymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych,

e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg,

f) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny do celów bytowych, znajdującego się na obszarze nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **odprowadzanie ścieków:**

a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci kanalizacyjne,

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

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

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

e) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach, które nie mają dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki na ścieki. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników na ścieki;

5) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:**

a) wody opadowe z dróg, parkingów i placów zagospodarować w granicach danej drogi, rowu melioracyjnego oraz zbiorników szczelnych lub kanalizacji deszczowej lub na terenie nieruchomości,

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 indywidulane (np. studnie chłonne, zbiorniki, ogrody deszczowe), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,

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

e) wskazane jest gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni itp.,

f) dopuszcza się wykorzystanie każdego z niezabudowanych terenów w granicach niniejszego planu miejscowego 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 budowę nowych odcinków sieci w pasie między linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych,

e) dopuszcza się budowę odnawialnych źródeł energii na własny użytek w postaci instalacji fotowoltaicznych, przyobiektowych elektrowni wiatrowych (o mocy łącznej, nie większej niż 100kW), pomp ciepła i kolektorów słonecznych,

f) dopuszcza się indywidulane rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych;

8) **układ komunikacyjny:**

a) na obszarze planu przewiduję się poprowadzenie drogi lokalnej równoległej do drogi krajowej,

b) dopuszcza się, wyłącznie w poprzek drogi, lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi krajowej nr 6,

c) dla każdego obszaru dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, szerokość dróg nie może być mniejsza niż 8,0 m,

d) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,

e) w przypadku projektu drogi wewnętrznej bez wyjazdu należy zaprojektować plac do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m,

f) nie dopuszcza się lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 6,

g) bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 6 wyłącznie do istniejącego zagospodarowania; po zmianie klasy drogi o dodatkowych zjazdach decyduje nowy zarządca drogi,

h) dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę; dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się 2 wjazdy na jedną działkę,

i) w ramach linii rozgraniczających terenów nie będących obszarem komunikacji drogowej dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego jako dojazdu do nie więcej niż 3 działek, minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego – 5,0 m,

j) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

- min. 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni usługowej zintegrowanej z zabudową mieszkaniową,
- dla lokali usługowych należy przyjąć min. 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług i min. 1 miejsce postojowe na 3 pracowników,
- zgodnie z obowiązującymi przepisami przysługuje nie mniej niż jedna karta parkingowa na 10 stanowisk postojowych z wyłączeniem terenów mieszkaniowych jednorodzinnych.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację studni przydomowych - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; po realizacji wodociągu studnie należy zlikwidować;

2) dopuszcza się lokalizację zbiorników na ścieki sanitarne - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, po realizacji kanalizacji sanitarnej zbiorniki należy zlikwidować.

§ 16. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

§ 17. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

1) plan nie przewiduje wyznaczania terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;

2) dopuszcza się przeznaczenie fragmentów terenu zieleni nieurządzonej ZN na cele rekreacyjne w postaci placów zabaw, boisk, ścieżek spacerowych i rowerowych itp - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 18. Ustalenia inne dla całego planu:

1) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;

2) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01MN/U**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej, bez określania wzajemnych proporcji, wskazane lokalizowanie zabudowy usługowej w parterach budynków lub w obiektach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg;

3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz w zabudowie bliźniaczej; zakaz zabudowy szeregowej;

4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub w zwartym kompleksie o jednolitej formie architektonicznej;

6) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 9;

8) przez część terenów przebiega sieć energetyczna średniego napięcia – ustalenia zgodnie z § 14 pkt 2);

9) wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: maksymalnie 10,0 m;

10) wysokość zabudowy wolnostojącego garażu, budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;

11) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;

12) liczba kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

13) rodzaje dachów:

   a) zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-usługowa: dachy strome symetryczne, zaleca się usytuowanie kalenicy równolegle do frontowej granicy działki,

   b) zabudowa usługowa i gospodarcza: dachy dowolne,

   c) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30° - 45°,

   d) kąty nachylenia dachów dla zabudowy usługowej, gospodarczej, garaży: dowolne;

14) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu, zastosować dachówki ceramiczne lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się blachodachówkę i papę;

15) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%;

16) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% ;

17) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

18) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi i gminnymi,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogami powiatowymi, z możliwością wycofania budynków w głąb działki,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi krajowej;

19) podział na nowe działki o powierzchni min. 1000 m^2;

20) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14;

21) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02MN/U:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej, bez określania wzajemnych proporcji, wskazane lokalizowanie zabudowy usługowej w parterach budynków lub w obiektach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg;

3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz w zabudowie bliźniaczej; zakaz zabudowy szeregowej;

4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub w zwartym kompleksie o jednolitej formie architektonicznej;

6) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §6;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §9;

8) wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: maksymalnie 10,0 m;

9) wysokość zabudowy wolnostojącego garażu, budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;

10) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;

11) liczba kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

12) rodzaje dachów:

a) zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-usługowa: dachy strome symetryczne, zaleca się usytuowanie kalenicy równolegle do frontowej granicy działki,

b) zabudowa usługowa i gospodarcza: dachy dowolne,

c) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30° - 45°,

d) kąty nachylenia dachów dla zabudowy usługowej, gospodarczej, garaży: dowolne;

13) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia, zastosować dachówki ceramiczne lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się blachodachówkę i papę;

14) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%;

15) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40 %;

16) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

17) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym): nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi i gminnymi;

18) dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni min. 1000 m^2;

19) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14;

20) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03MN/U:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej, bez określania wzajemnych proporcji, wskazane lokalizowanie zabudowy usługowej w parterach budynków lub w obiektach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg;

3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz w zabudowie bliźniaczej; zakaz zabudowy szeregowej;

4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub w zwartym kompleksie o jednolitej formie architektonicznej;

6) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 9;

8) przez część terenów przebiega sieć energetyczna średniego napięcia – ustalenia zgodnie z § 14 pkt 2);

9) wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: maksymalnie 10,0 m;

10) wysokość zabudowy wolnostojącego garażu, budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;

11) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;

12) ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

13) rodzaje dachów:

   a) zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-usługowa: dachy strome symetryczne, zaleca się usytuowanie kalenicy równolegle do frontowej granicy działki,

   b) zabudowa usługowa i gospodarcza: dachy dowolne,

   c) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30° - 45°,

   d) kąty nachylenia dachów dla zabudowy usługowej, gospodarczej, garaży: dowolne;

14) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia, zastosować dachówki ceramiczne lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się blachodachówkę i papę;

15) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%;

16) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40 %;

17) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

18) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):

   - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;

19) dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni min. 1000 m^2;

20) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14;

21) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04MN/U**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej, bez określania wzajemnych proporcji, wskazane lokalizowanie zabudowy usługowej w parterach budynków lub w obiektach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg;

3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz w zabudowie bliźniaczej; zakaz zabudowy szeregowej;

4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub w zwartym kompleksie o jednolitej formie architektonicznej;

6) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 9;

8) przez część terenów przebiega sieć energetyczna średniego napięcia – ustalenia zgodnie z § 14 pkt 2);

9) wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: maksymalnie 10,0 m;

10) wysokość zabudowy wolnostojącego garażu, budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;

11) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;

12) liczba kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

13) rodzaje dachów:

a) zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-usługowa: dachy strome symetryczne, zaleca się usytuowanie kalenicy równolegle do frontowej granicy działki,

b) zabudowa usługowa i gospodarcza: dachy dowolne,

c) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30° - 45°,

d) kąty nachylenia dachów dla zabudowy usługowej, gospodarczej, garaży: dowolne;

14) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia, zastosować dachówki ceramiczne lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się blachodachówkę i papę;

15) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%;

16) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%;

17) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

18) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;

19) dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni min. 1000 m^2;

20) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14;

21) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05ZN:**

1) tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biologicznie czynne;

2) dopuszcza się urządzenie terenu na cele rekreacyjne w postaci placów zabaw, boisk, ścieżek spacerowych i rowerowych itp.;

3) dopuszcza się wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi, jak lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych;

4) dopuszcza się regulację oczek i cieków wodnych z wykorzystaniem materiałów naturalnych jak kamień, drewno, itp.;

5) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

6) preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień itp.;

7) przez część terenu 05 ZN przebiega sieć energetyczna średniego napięcia SN - ustalenia zgodnie z §14 pkt 2);

8) dopuszcza się połączenie obszarów zieleni ciągami pieszo-rowerowymi;

9) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na potrzeby rekreacji;

10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14;

11) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06R:**

1) tereny rolne; dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych o słabych klasach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej;

3) dopuszcza się przeprowadzenie przez obszary rolne infrastruktury liniowej na warunkach określonych przez właściciela bez konieczności wyłączania terenu z produkcji rolnej;

4) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07U/MN:**

1) tereny zabudowy usługowej, z zabudową mieszkaniową jako uzupełniającą;

2) zabudowa mieszkaniowa w samodzielnym budynku wolnostojącym, bliźniaczym lub zlokalizowana na piętrze budynku usługowego; zakaz zabudowy szeregowej;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży jako samodzielnego budynku lub w kompleksie z budynkami usługowymi lub mieszkalnymi;

4) nie ustala się wzajemnych proporcji funkcji, zabudowa mieszkaniowa nie może samodzielnie funkcjonować na tym terenie;

5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z § 6;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 9;

7) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkalno-usługowej: maksymalnie 10,0 m;

8) przez część terenów przebiega sieć energetyczna średniego napięcia – ustalenia zgodnie z § 14 pkt 2);

9) wysokość zabudowy budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;

10) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;

11) liczba kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

12) rodzaje dachów:

a) zabudowa usługowa i gospodarcza: dachy dowolne,

b) zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-usługowa: dachy strome symetrycnze, zaleca się usytuowanie kalenicy równolegle do frontowej granicy działki;

13) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu, zastosować dachówki ceramiczne lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się blachodachówkę i papę;

14) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%;

15) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40 %;

16) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

17) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały):

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi, gminnymi,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi krajowej;

18) dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni min. 1000 m^2;

19) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14;

20) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08U/MN:**

1) tereny zabudowy usługowej, z zabudową mieszkaniową jako uzupełniającą;

2) zabudowa mieszkaniowa w samodzielnym budynku wolnostojącym, bliźniaczym lub zlokalizowana na piętrze budynku usługowego; zakaz zabudowy szeregowej;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży jako samodzielnego budynku lub w kompleksie z budynkami usługowymi lub mieszkalnymi;

4) nie ustala się wzajemnych proporcji funkcji, zabudowa mieszkaniowa nie może samodzielnie funkcjonować na tym terenie;

5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z § 6;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 9;

7) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkalno-usługowej: maksymalnie 10,0 m;

8) przez część terenów przebiega sieć energetyczna średniego napięcia – ustalenia zgodnie z § 14 pkt 2);

9) wysokość zabudowy budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;

10) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;

11) liczba kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

12) rodzaje dachów:

   a) zabudowa usługowa i gospodarcza: dachy dowolne,

   b) zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-usługowa: dachy strome symetrycnze, zaleca się usytuowanie kalenicy równolegle do frontowej granicy działki;

13) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu, zastosować dachówki ceramiczne lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się blachodachówkę i papę;

14) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%;

15) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40 %;

16) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

17) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały):

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi, gminnymi,

   b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi krajowej;

18) dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni min. 1000 m^2;

19) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14;

20) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP:**

1) tereny dróg publicznych, infrastruktura drogowa - droga główna przyspieszona, droga krajowa nr 6;

2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z załącznikiem graficznym;

3) odległość skrzyżowania dróg gminnych od drogi krajowej nr 6 w obrębie nowoprojektowanego skrzyżowania nie może być mniejsza niż 30,0 m;

4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

5) wody opadowe należy docelowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej;

6) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL:**

1) tereny dróg publicznych, infrastruktura drogowa - poszerzenie układu drogowego drogi lokalnej;

2) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;

3) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

5) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD:**

1) tereny dróg publicznych, infrastruktura drogowa - drogi dojazdowe;

2) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;

3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem graficznym;

4) dopuszcza się miejsca postojowe;

5) dopuszczalne wjazdy/zjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;

7) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDW, 4KDW:**

1) tereny dróg, infrastruktura drogowa - drogi wewnętrzne;

2) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem graficznym;

4) dopuszcza się miejsca postojowe;

5) dopuszczalne wjazdy - jeden wjazd na jedną działkę; dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się 2 wjazdy na jedną działkę;

6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;

7) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 31. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" w Gminie Wejherowo, uchwalona uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XLI/493/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2251 z dnia 29 maja 2018 r.).

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

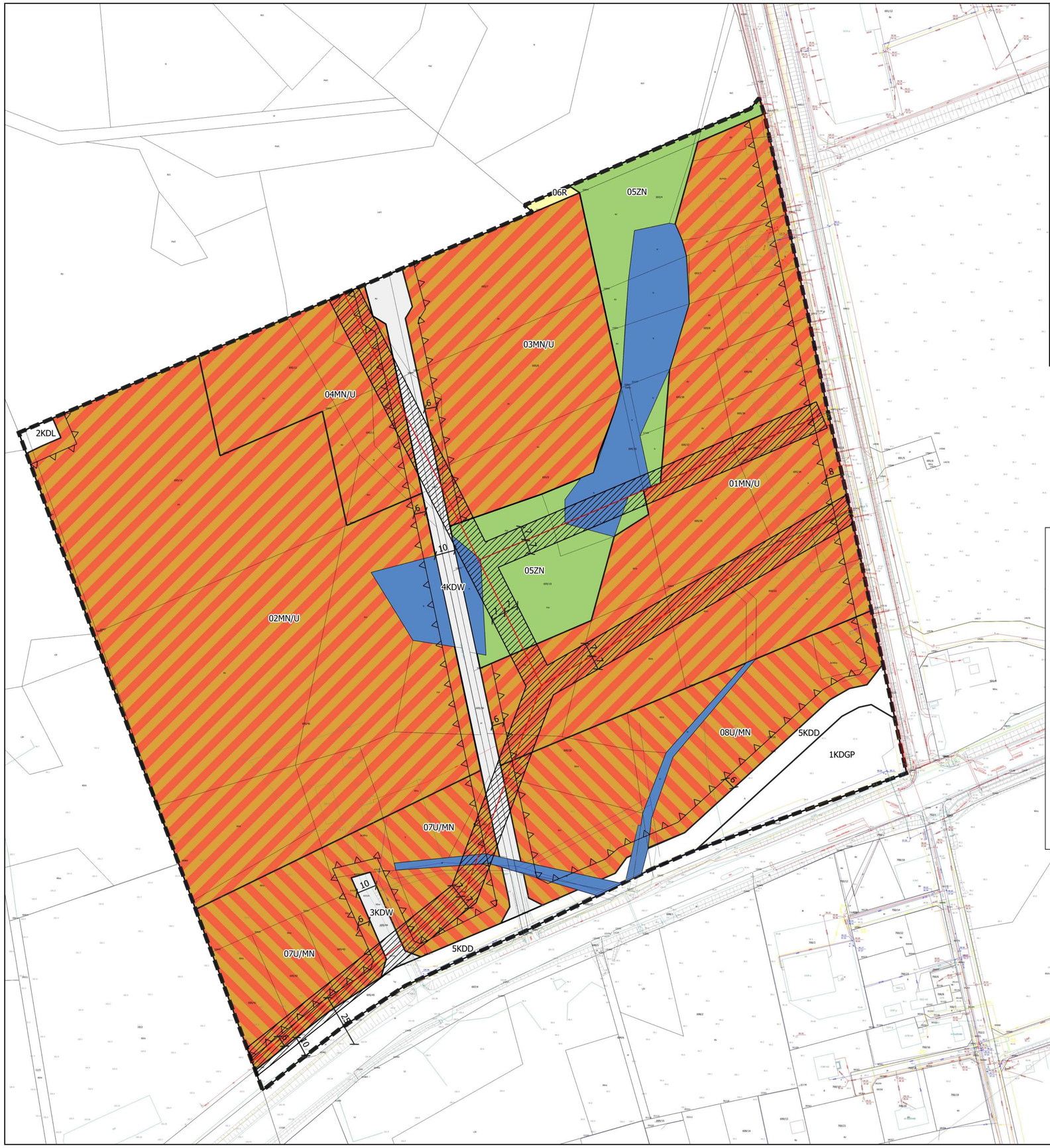
§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" w Gminie Wejherowo

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LI/588/2023
Rady Gminy Wejherowo z dnia 1 lutego 2023 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO GMINY WEJHEROWO (UCHWAŁA RADY GMINY WEJHEROWO NR XXXIII/331/2009 R. Z PÓŹN. ZM.)

LEGENDA

TERENY KOMUNIKACJI

DROGA KRAJOWA NR 6

PRZEZNACZENIE TERENU

MN2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - EKSTENSYWNEJ

U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UC - TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2

U/P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ

Z - TERENY ZIELNI

TK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

GRANICA OPRACOWANIA

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU

1. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

2.PRZEZNACZENIE TERENU

- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej
- U/MN - tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jako uzupełniającą
- R - tereny rolne
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego
- KDL - droga lokalna
- KDD - droga dojazdowa
- KDW - droga wewnętrzna

3. OZNACZENIA INFORMACYJNE

- istniejąca linia energetyczna średniego napięcia SN
- strefa ochronna od linii średniego napięcia SN
- wody powierzchniowe, cieki i oczka wodne

SKALA 1:1 000

0 50 100 m

Urząd Gminy Wejherowo
ul. Transportowa 1, 84-200Wejherowo

Opracowanie: mgr inż. Dominika Kudlińska
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

LUTY 2023

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/588/2023

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 1 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" w Gminie Wejherowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21.09.2022 r. do 12.10.2022 r. W dniu 29.09.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 26.10.2022 r.

3. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Wejherowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/588/2023

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 1 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" w Gminie Wejherowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina "Przy granicy" w Gminie Wejherowo nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/588/2023

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 1 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina "Przy granicy" w Gminie Wejherowo

1.Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina "Przy granicy" w gminie Wejherowo, opracowanej na podstawie uchwały Nr XXV/330/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" w Gminie Wejherowo. Zmiana dotyczy obszaru o powierzchni około 12 ha w rejonie ulic Kochanowskiej, Antoniego Grotha oraz Lęborskiej.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcino "Przy granicy" w Gminie Wejherowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, przyjętego uchwałą nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 r. (ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo Nr XVII/210/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r., Nr XXXIV/406/2013 z dnia 30 października 2013 r., Nr XXXV/423/2013 z dnia 27 listopada 2013 r., Nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r. oraz nr XXXVII/437/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r.).

Celem dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest niewielka modyfikacja ustaleń dotychczasowego dokumentu, w zakresie rozwiązań komunikacyjnych poprzez likwidację drogi wewnętętrznej oznaczonej w obowiązującym dokumencie symbolem 02.KDW. Dotychczasowe przeznaczenie terenu pozostanie bez zmian.

W obszarze opracowania obowiązuje Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy" w Gminie Wejherowo, uchwalona uchwałą Rady Gminy Wejherowo Nr XLI/493/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r., która zmieni się w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem w zakresie w/w zapisów.

2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez: ustalenie, że zabudowę zlokalizowaną w strefie niekorzystnego klimatu akustycznego tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 6 należy zabezpieczyć przed nadmiernym hałasem i innymi uciążliwościami; w istniejącej zabudowie dopuszczono rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie; nie dopuszczono natomiast nadbudowy części budynków stojących przed linią zabudowy; dopuszczono zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obwiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym; dopuszczono lokalizację budynku przy granicy działki dla zabudowy bliźniaczej oraz zabudowy gospodarczej i garaży; ponadto w poszczególnych karta terenu wskazano szczegółowe zasady zagospodarownaia terenu, w tym m.in. rodzaj pokrycia dachu.

Powyższe ustalenia zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzenengo, urbanistyki i architektury.

2.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zaś w § 8 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej.

Ustaleniami planu dopuszcza się kontynuację dotychczasowego zagospodarowania i intensyfikacje zainwestowania, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem terenu.

2.3.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zmiana planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w § 11 w/w planu wskazano ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, które nie ulegną zmianie.

Na obszarze opracowania występują rowy melioracyjne. Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie. Należy stwierdzić, że na aktualnym poziomie planowania zapisy te, zapewniające zgodność z przepisami odrębnymi w zakresie odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych, zapewniają należytą ochronę dla środowiska wodnego i gruntowo - wodnego.

W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi dalsze przekształcenie roślinności i pokrywy ziemi. Takie przekształcenia są typowe i nieuniknione przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zainwestowania. Dotychczas przewidziane przeznaczenie terenu nie zmieni się.

Obszar planu nie znajduje się w granicach obszarowych form ochrony przyrody. Wszelkie niezbędne do realizacji inwestycji czynności nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały lub będą wyznaczone obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

2.4.**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze opracowania nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, obszar nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Zasady kształtowani struktury przestrzennej zawarto w ustaleniach szczegółowych.

2.5.**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, nie zmieniają się na skutek dokonanej zmiany ustaleń planu – dotychczas przewidziane przeznaczenie terenu nie zmieni się.

Ustalono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania, o którym mowa w Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku w dniu 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169)

2.6.**Walory ekonomiczne przestrzeni**

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są stosunkowo wysokie, na co składa się przede wszystkim położenie obszaru oraz dostęp do infrastruktury technicznej. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do dalszego wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości.

2.7.**Prawo własności**

Obszar opracowania jest własnością osób fizycznych.

2.8.**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym. Obszar objęty zmianą planu nie obejmuje terenów zamkiętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

2.9.**Potrzeby interesu publicznego**

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

2.10.**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Zmiana planu miejscowego, w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11.**Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Wejherowo, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania zmiany planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- obwieszczeniem z dnia 16.06.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina "Przy granicy" w Gminie Wejherowo, Wójt Gminy Wejherowo ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wejherowo, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od ogłoszenia; w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej, który nie dotyczył obszaru opracowania;

- projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.09.2022 r. do 12.10.2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo, od poniedziałku do piątku, po uprzednim ogłoszeniu o w/w. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo; ponadto projekt zmiany planu został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej;

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej na dzień 29.09.2022 r., o godz. 16:00 w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo. W wyznaczonym terminie na dyskusję publiczną nikt nie przybył.

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 26.10.2022r. W terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Wejherowo każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego może wnieść uwagi. Uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym. W w/w. terminie nie złożono żadnych uwag.

2.12.**Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Zmiana planu miejscowego, w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów spółki PEWIK Gdynia. W celu zaopatrzenia w wodę części nieruchomości położonych na obszarze przedmiotowej zmiany planu konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej.

2.13.**Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Dotychczasowe możliwości inwestycyjne terenu zostaną zachowane.

2.14.**Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Zmiana planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Celem dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest niewielka modyfikacja ustaleń dotychczasowego dokumentu, w zakresie rozwiązań komunikacyjnych poprzez likwidację drogi wewnętętrznej oznaczonej w obowiązującym dokumencie symbolem 02.KDW. Dotychczasowe przeznaczenie terenu pozostanie bez zmian.

W związku z tym, iż w obszarze planu przewiduje się wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni
w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami, tak jak w dotychczasowym planie miejscowym (nie jest to nowy kierunek przekształceń terenu) nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się sytuowania nowej zabudowy.

3.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarownaiu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

Zmiana planu miejscowego nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w 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.

Wójt Gminy Wejherowo dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarownaiu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Rada Gminy Wejherowo przyjęła uchwałę nr XLIX/570/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Wejherowo.

4.**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza wpływu ustaleń zmiany przedmiotowych planów na dochody gminy została określona w wysokości 37 500,00 zł. Czynnikiem determinującym ww. dochód jest dochód uzyskany z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, o ile będzie to możliwe.

Natomiast prognoza wpływu ustaleń zmiany przedmiotowego planu na wydatki gminy została określona w wysokości 52 304,00 zł. Czynnikiem determinującym ww. wydatek będzie obniżenie wartości nieruchomości w obrębie jednostek terytorialnych oznaczonych symbolami 02MN/U, 04MN/U, 03MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej i 02KDW – tereny dróg wewnętrznych, które zostaną odpowiednio zastąpione jednostkami terytorialnymi oznaczonymi symbolami 2KDL – tereny dróg publicznych - drogi lokalne, 4KDW – drogi wewnętrzne i 06R – tereny rolne. Na ww. wydatki wpłynie również obciążenie finansowe gminy z tytułu wykupu gruntów przeznaczonych na realizację celów publicznych oraz z tytułu budowy drogi publicznej w obszarze projektowanej jednostki terytorialnej oznaczonej symbolem 2KDL – tereny dróg publicznych. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona na podstawie założeń, których wykonanie miałoby nastąpić w okresie pięciu lat od dnia wejścia w życie planu.

5.Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt zmiany planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Wejherowo w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo oraz na stronach BIP podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-uzgodnił z właściwymi organami odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla dokumentu zmiany planu miejscowego,

-rozpatrzył wnioski złożone do zmiany planu miejscowego,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,

-uzyskał opinie o projekcie zmiany miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu zmiany planu miejscowego,

-wyłożył projekt zmiany miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania wyłożenia dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi w terminie do dnia 26.10.2022 r., w terminie tym nie wniesiono uwag.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarownaiu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), przedkłada się Radzie Gminy Wejherowo projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.