

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WEJHEROWO
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1, art. 41, ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.), Rada Gminy Wejherowo uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009r. wraz ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo dot. fragmentu wsi Góra uchwaloną uchwałą Nr XVII/210/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 kwietnia 2012r., zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo dot. wschodniego fragmentu wsi Gowino uchwaloną uchwałą Nr XXXIV/406/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 października 2013r. oraz zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo dot. północnego fragmentu wsi Warszkowo uchwaloną uchwałą Nr XXXV/423/2013 z dnia 27 listopada 2013r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ~24ha określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, zbiorniki retencyjne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obiekty budowlane infrastruktury technicznej, chyba, że ustalenia w odpowiedniej karcie terenu stanowią inaczej;
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5m oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki itp.;
- 4) zabudowa – budynki;
- 5) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) stan istniejący – stan w momencie uchwalenia planu;

8) typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, kształt dachu.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1. **U** - teren zabudowy usługowej.

W terenie U dopuszcza się:

- 1) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 2) usługi kultury, zdrowia, opieki społecznej;
- 3) usługi typu: apteka, fryzjer, biura, kancelarie, gabinety itp.

z wykluczeniem:

- 1) zakładów produkujących artykuły żywności,
- 2) zakładów żywienia zbiorowego,
- 3) zakładów przechowujących artykuły żywności.

2. **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. **RM** – teren zabudowy zagrodowej.

4. **R** – teren rolniczy.

5. **ZL** – las.

6. **KDL** – teren drogi publicznej – ulica lokalna.

7. **KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

§ 4. 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne, w tym w zabudowie zagrodowej: minimum 2mp na mieszkanie;
- 2) usługi: minimum 1mp na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej oraz minimum 2mp na 10 zatrudnionych.

2. Ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):

- 1) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami;
- 2) pozostałe:
 - a) dla budynków mieszkalnych: minimum 0mpk;
 - b) dla pozostałych funkcji, które wymagają powyżej 3mp: minimum 1mpk.

§ 5. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a także wydzielen powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej.

2. Punktem odniesienia dla pomiarów liniowych jest oś podłużna wszelkich oznaczeń liniowych.

3. Na terenach: MN, U, RM wyklucza się budowle o wysokości przekraczającej dopuszczoną w poszczególnych kartach terenów maksymalną wysokość zabudowy (nie dotyczy sieci elektroenergetycznych).

4. Dla zabudowy bliźniaczej w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone kolejnymi cyframi od 1 do 11, jak na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenu.

§ 7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: 1.

2. POWIERZCHNIA: 1,9ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: istniejące zainwestowanie (w tym istniejąca prowadzona działalność gospodarcza), dla którego dopuszcza się remonty, przebudowy; w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla terenu.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych:

- na obszarze ograniczonym liniami wewnętrznego podziału, jak na rysunku planu – 7m,
- na pozostałym obszarze – 9m.

b) dla pozostałej zabudowy – 5m.

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,3m;

7) formy zabudowy:

- a) wolnostojące,
- b) bliźniacze.

8) kształt dachu:

a) dla obszaru ograniczonego liniami wewnętrznego podziału – dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 18 stopni,

- b) dla pozostałego obszaru – dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m; dla przybudówek oraz elementów, o których mowa w ust. 6 pkt 10) dopuszcza się dach dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni lub płaski;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 10) ustala się realizację głównych boków budynku na planie prostokątnym; dopuszcza się wyłącznie: werandy, ganki, ryzality, przedsionki – o łącznej powierzchni stanowiącej maksymalnie 10% powierzchni zabudowy budynku;
- 11) proporcje głównych boków budynków w rzucie:
- a) budynki mieszkalne – od 1÷1,25 do 1÷2,5,
- b) pozostałe – od 1÷1,25 do 1÷3.
- 12) ustala się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne;
- 13) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w barwach cegły;
- 14) dla dachów o kątach nachylenia połaci 18-25 stopni dopuszcza się materiały naturalne pokryć dachowych, takie jak: drewno oraz papa.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 1000m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) ustala się wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 3) obszary o spadkach powyżej 15% potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
- a) strefa ochrony konserwatorskiej w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,
- b) strefa ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,
- c) budynek (fragment) o wartościach historycznych współtworzący klimat zabudowy, jak na rysunku planu.
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
- a) stosuje się zasady ustalone w ust.: 5, 6,
- b) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia o wysokości maksymalnej 1,4m, ażurowe z tradycyjnego materiału: drewniane (np. sztachetowe), murowane lub kamienne (podmurówka, słupki), żywopłoty,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 0,8m² związane wyłącznie z działalnością prowadzoną w obrębie posesji oraz tablice informacyjne (w tym dotyczące środków unijnych).
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

a) ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) dla budynku (fragment), o którym mowa w pkt ust.9 pkt 1c) – ochronie podlega historyczny typ zabudowy.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w strefach, o których mowa w ust. 9 pkt 1) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 4.R, 11.RM;

2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lokalnych;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 8. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: 2.

2. POWIERZCHNIA: 1,07ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 5m.
- 6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,3m;
- 7) formy zabudowy – wolnostojące;
- 8) kształt dachu – dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dla przybudówek oraz elementów, o których mowa w ust. 6 pkt 10) dopuszcza się dach dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni lub płaski; ustala się kierunek głównej kalenicy budynku równoległy lub prostopadły do kierunku wyznaczonego przez wschodnią linię rozgraniczającą teren;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 10) ustala się realizację głównych boków budynku na planie prostokątnym; dopuszcza się wyłącznie: werandy, ganki, ryzality, przedsionki – o łącznej powierzchni stanowiącej maksymalnie 10% powierzchni zabudowy budynku;
- 11) proporcje głównych boków budynków w rzucie:
 - a) budynki mieszkalne – od 1÷1,25 do 1÷2,5,
 - b) pozostałe – od 1÷1,25 do 1÷3.
- 12) ustala się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne;
- 13) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w barwach cegły;
- 14) maksymalna ilość budynków mieszkalnych na działce – 1.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 1000m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) ustala się wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,
 - b) strefa ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu.
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady ustalone w ust.: 5, 6,
 - b) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia o wysokości maksymalnej 1,4m, ażurowe z tradycyjnego materiału: drewniane (np. sztachetowe), murowane lub kamienne (podmurówka, słupki), żywopłoty,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 0,8m² związane wyłącznie z działalnością prowadzoną w obrębie posesji oraz tablice informacyjne (w tym dotyczące środków unijnych).

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łęby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w strefach, o których mowa w ust. 9 pkt 1) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – poprzez teren 10.U; dopuszcza się maksymalnie jeden zjazd z ulicy w terenie 8.KDL;

2) szerokość dojazdów do minimum pięciu działek – minimalnie 8m;

3) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;

4) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

5) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

6) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

9) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lokalnych;

10) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: 3.

2. POWIERZCHNIA: 0,67ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: RM – teren zabudowy zagrodowej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: istniejące zainwestowanie (w tym istniejąca prowadzona działalność gospodarcza), dla którego dopuszcza się remonty, przebudowy; w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla terenu.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe, w tym od granicy lasu (poza wschodnią granicą planu) – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
- 6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,6m;
- 7) formy zabudowy – wolnostojące,
- 8) kształt dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego – dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m²;
- 10) ustala się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne;
- 11) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w barwach cegły;
- 12) dla dachów o kątach nachylenia połaci 18-25 stopni dopuszcza się materiały naturalne pokryć dachowych, takie jak: drewno oraz papa.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 2000m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) ustala się wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury: strefa ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków, jak na rysunku planu;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej: stosuje się zasady ustalone w ust.: 5, 6;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW

PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefa ograniczeń od istniejących napowietrznych linii najwyższego napięcia 400kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) potencjalna strefa ograniczeń od planowanej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – poprzez teren 4.R oraz spoza granic planu;
- 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: 4.

2. POWIERZCHNIA: 14,07ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: R – teren rolniczy.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 6) kształt dachu – nie dotyczy.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) strefa ochrony konserwatorskiej w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,

b) strefa ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,

c) strefa ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków, jak na rysunku planu.

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ust. 5;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – dla stref, o których mowa w ust. 9 pkt: 1a)b) – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w strefach, o których mowa w ust. 9 pkt 1) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) strefa ograniczeń od istniejących napowietrznych linii najwyższego napięcia 400kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) strefa ograniczeń od projektowanych napowietrznych linii najwyższego napięcia 400kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) potencjalna strefa ograniczeń od planowanej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) fragment terenu objęty strefą 50 metrów od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zakaz zabudowy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 1.MN, 11.RM oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 3.RM, 7.ZL, 11.RM;

2) parkingi – wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 11. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: 5.

2. POWIERZCHNIA: 3,34ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: R – teren rolniczy.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 6) kształt dachu – nie dotyczy.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
 - a) strefa ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,
 - b) strefa ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków, jak na rysunku planu.
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ust. 5;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – dla strefy, o której mowa w ust. 9 pkt: 1a) – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w strefie, o której mowa w ust. 9 pkt 1) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejących napowietrznych linii najwyższego napięcia 400kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) strefa ograniczeń od projektowanych napowietrznych linii najwyższego napięcia 400kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) fragment terenu objęty strefą 50 metrów od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zakaz zabudowy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od ulicy w terenie 9.KDD oraz spoza granic planu;
- 2) parkingi – wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 12. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: 6.

2. POWIERZCHNIA: 0,85ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: R – teren rolniczy.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 6) kształt dachu – nie dotyczy.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: obszary o spadkach powyżej 15% potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) strefa ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,

b) strefa ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków, jak na rysunku planu.

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ust. 5;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – dla strefy, o której mowa w ust. 9 pkt: 1a) – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w strefie, o której mowa w ust. 9 pkt 1) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) strefa ograniczeń od istniejących napowietrznych linii najwyższego napięcia 400kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) strefa ograniczeń od planowanej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – poprzez maksymalnie jeden zjazd z ulicy w terenie 8.KDL;

2) parkingi – wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

do czasu realizacji przeznaczenia terenu przeprowadzić rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 13. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: 7.

2. POWIERZCHNIA: 0,38ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: ZL – las.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 6) kształt dachu – nie dotyczy.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) strefa ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,

b) strefa ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków, jak na rysunku planu.

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ust. 5;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – dla strefy, o której mowa w ust. 9 pkt: 1a) – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW

PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w strefie, o której mowa w ust. 9 pkt 1) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) strefa ograniczeń od istniejących napowietrznych linii najwyższego napięcia 400kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) strefa ograniczeń od projektowanych napowietrznych linii najwyższego napięcia 400kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – poprzez teren 4.R oraz spoza granic planu;

- 2) parkingi – wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych – nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 9) gospodarka odpadami – nie dotyczy;
- 10) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 14. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: 8.

2. POWIERZCHNIA: 0,67ha.

3. KLASA DROGI: KDL – teren drogi publicznej – ulica lokalna.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki; dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 3) dostępność z terenów przyległych:
 - a) do terenów: 4.R, 7.ZL – wyklucza się,
 - b) do terenu: 2.U – poprzez maksymalnie jeden zjazd,
 - c) do terenu: 6.R – poprzez maksymalnie jeden zjazd,
 - d) do terenu 9.KDD – bez ograniczeń.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: z drogą nr 1438G położoną poza granicami planu.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,
 - b) strefa ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,
 - c) obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (pomnik Chrystusa Króla).
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – maksymalne zachowanie istniejącego starodrzewia;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – dla stref i obiektu, o których mowa w ust. 9 pkt 1) – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

KULTUROWEGO: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu lub do układu odwadniającego.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) mała architektura – dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe – wyklucza się;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 4) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 5) zielen – dopuszcza się.

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w strefach, o których mowa w ust. 9 pkt 1) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ograniczeń od istniejących napowietrznych linii najwyższego napięcia 400kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) strefa ograniczeń od projektowanych napowietrznych linii najwyższego napięcia 400kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) fragment terenu objęty strefą 50 metrów od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: 9.

2. POWIERZCHNIA: 0,29ha.

3. KLASA DROGI: KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa (fragment).

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki; dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 3) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez połączenie z ulicą w terenie 8.KDL.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) strefa ochrony konserwatorskiej w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,

b) strefa ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu.

- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – maksymalne zachowanie istniejącego starodrzewia;
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – dla stref, o których mowa w ust. 9 pkt: 1) – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

KULTUROWEGO: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu lub do układu odwadniającego.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) mała architektura – dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe – wyklucza się;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 4) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 5) zieleń – dopuszcza się.

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w strefach, o których mowa w ust. 9 pkt 1) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) fragment terenu objęty strefą 50 metrów od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: **10.**

2. POWIERZCHNIA: 0,42ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: U – teren zabudowy usługowej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
- 6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,3m;
- 7) formy zabudowy – wolnostojące;
- 8) kształt dachu – dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dla przybudówek oraz elementów, o których mowa w ust. 6 pkt 10) dopuszcza się dach dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni lub płaski; ustala się kierunek głównej kalenicy budynku równoległy lub prostopadły do kierunku wyznaczonego przez wschodnią linię rozgraniczającą teren 2.MN;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 10) ustala się realizację głównych boków budynku na planie prostokątnym; dopuszcza się wyłącznie: werandy, ganki, ryzality, przedsionki – o łącznej powierzchni stanowiącej maksymalnie 10% powierzchni zabudowy budynku;
- 11) proporcje głównych boków budynków w rzucie: od 1÷1,25 do 1÷3;
- 12) ustala się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne;
- 13) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w barwach cegły.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 1000m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) ustala się wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,
 - b) strefa ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu.
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady ustalone w ust.: 5, 6,
 - b) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia o wysokości maksymalnej 1,4m, ażurowe z tradycyjnego materiału: drewniane (np. sztachetowe), murowane lub kamienne (podmurówka, słupki), żywopłoty,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 0,8m² związane wyłącznie z działalnością prowadzoną w obrębie posesji oraz tablice informacyjne (w tym dotyczące środków unijnych).

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łęby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w strefach, o których mowa w ust. 9 pkt 1) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren objęty strefą 50 metrów od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – od ulicy w terenie 9.KDD; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 2.MN;

2) szerokość dojazdów do minimum pięciu działek – minimalnie 8m;

3) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;

4) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

5) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

6) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

9) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lokalnych;

10) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUżąCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 17. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.

1. NUMER TERENU: 11.

2. POWIERZCHNIA: 0,14ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: RM – teren zabudowy zagrodowej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9m.
 - b) dla pozostałej zabudowy – 5m.
- 6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,3m;
- 7) formy zabudowy:
 - a) wolnostojące,
 - b) bliźniacze.
- 8) kształt dachu – dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m; dla przybudówek oraz elementów, o których mowa w ust. 6 pkt 10) dopuszcza się dach dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni lub płaski;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 10) ustala się realizację głównych boków budynku na planie prostokątnym; dopuszcza się wyłącznie: werandy, ganki, ryzality, przedsionki – o łącznej powierzchni stanowiącej maksymalnie 10% powierzchni zabudowy budynku;
- 11) proporcje głównych boków budynków w rzucie:
 - a) budynki mieszkalne – od 1÷1,25 do 1÷2,5,
 - b) pozostałe – od 1÷1,25 do 1÷3.
- 12) ustala się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne;
- 13) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w barwach cegły;
- 14) dla dachów o kątach nachylenia połaci 18-25 stopni dopuszcza się materiały naturalne pokryć dachowych, takie jak: drewno oraz papa.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 1000m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) ustala się wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu,
 - b) strefa ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985r. pod numerem 1091 (dawny numer: 944), jak na rysunku planu.
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) stosuje się zasady ustalone w ust.: 5, 6,
 - b) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia o wysokości maksymalnej 1,4m, ażurowe z tradycyjnego materiału: drewniane (np. sztachetowe), murowane lub kamienne (podmurówka, słupki), żywopłoty,

c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 0,8m² związane wyłącznie z działalnością prowadzoną w obrębie posesji oraz tablice informacyjne (w tym dotyczące środków unijnych).

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren położony w strefach, o których mowa w ust. 9 pkt 1) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 1.MN, 4.R;

2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lokalnych;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUżąCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

§ 18. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:1000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

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

§ 19. Zobowiązuje się Wójt Gminy Wejherowo do:

1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;

2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej gminy Wejherowo.

§ 20. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy uchwał:

- 1) Nr XXXVIII/455/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 19 lutego 2014r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu położonego w obrębie Góra i obrębie Zamostne w Gminie Wejherowo;
- 2) Nr IX/51/2003 Rady Gminy w Wejherowie z dnia 30 kwietnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra Pomorska obejmującego działkę 77/1 oraz część działki 77/2 w obrębie Góra Pomorska, gm. Wejherowo.

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

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XXXIII/389/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo zmienioną Uchwałą Nr XLVI/547/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 12 listopada 2014r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/389/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 24ha. W granicach przystąpienia obowiązują: dla fragmentu położonego w obrębie Góra i obrębie Zamostne w Gminie Wejherowo, uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/455/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 19 lutego 2014r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra Pomorska obejmującego działkę 77/1 oraz część działki 77/2 w obrębie Góra Pomorska, gm. Wejherowo, uchwalony uchwałą Nr IX/51/2003 Rady Gminy w Wejherowie z dnia 30 kwietnia 2003r.

Celem przedmiotowego planu jest m.in.: dostosowanie do obecnych wymogów ustaleń planistycznych, polegających na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo.

Rozwiązania przedmiotowego są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo” uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 roku wraz ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo dot. fragmentu wsi Góra uchwaloną uchwałą Nr XVII/210/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 kwietnia 2012 r., zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo dot. wschodniego fragmentu wsi Gowino uchwaloną uchwałą Nr XXXIV/406/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 października 2013 r.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2016r. do 21 września 2016r.

Do projektu planu miejscowego wpłynęły 2 pisma z uwagami.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą emailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto podczas wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale Nr XLIII/534/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 10 września 2014r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Wejherowo.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

W obszarze planu przewiduje się realizację nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zaś infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie będą realizowane (modernizowane) na zasadach umowy pomiędzy gminą oraz investorem lub inwestorami.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Wejherowo
z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WEJHEROWA
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W
GMINIE WEJHEROWO**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 września 2016r. do 21 września 2016r., wpłynęły następujące uwagi:

1. Osoba fizyczna w dniu 20.09.2016r. wniosła następujące uwagi:

a) uwaga dotyczy karty terenu 2.MN w zakresie wprowadzenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni 1000m².

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.

b) uwaga dotyczy karty terenu 2.MN w zakresie wprowadzenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 20%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Teren 2.MN położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków, zasady zagospodarowania terenu na tym obszarze winny nawiązywać do tradycji budowlanej wsi i regionu. Ponadto średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla najbliższego sąsiedztwa wynosi 15%, co uzasadnia przyjęcie takiego wskaźnika w karcie terenu 2.MN.

c) uwaga dotyczy karty terenu 2.MN w zakresie wprowadzenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej może spowodować w przyszłości nadmierne utwardzenie gruntu, co w konsekwencji spowoduje problem z odprowadzaniem wód opadowych. Z powodu znacznej różnicy wysokości pomiędzy terenem 2.MN a drogą, oznaczoną w planie 8.KDL, istnieje ryzyko, że w przypadku wystąpienia intensywnych opadów droga będzie zalewana.

d) uwaga dotyczy karty terenu 2.MN w zakresie wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6m od drogi 8.KDL.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.

e) uwaga dotyczy karty terenu 2.MN w zakresie umożliwienia przynajmniej jednego zjazdu drogowego do drogi 8.KDL.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.

2. Osoby fizyczne w dniu 5.10.2016r. wniosły następujące uwagi:

a) uwaga dotyczy działek nr: 13/11, 13/6, 13/5 w zakresie przesunięcia linii rozgraniczającej teren 4.R i 1.MN na dz. nr: 13/11, 13/6, 13/5 do linii wyznaczającej

strefę ochrony konserwatorskiej, a wraz z nią nieprzekraczalnej linii zabudowy, tak jak na sąsiednich działkach.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.

b) uwaga dotyczy działki nr 13/11 w zakresie zmiany przeznaczenia z terenu rolniczego (4.R) na teren zabudowy zagrodowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się tym, że ustalone w projekcie planu wykluczenie zabudowy na działce nr 13/11 zostało wprowadzone na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Działka nr 13/11 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków, w strefie ochrony krajobrazu w zespole ruralistycznym wsi Góra wpisanym do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków.

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Wejherowo
z dnia

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

**BUDOWA DRÓG, URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH, INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ:**

1) Tereny nr: 8.KDL – 0,67ha, 9.KDD – 0,29ha.

a) Przedmiotowe inwestycje będą realizowane ze środków zarządcy drogi. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie zarządcy drogi, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w zakresie niezbędnym, z przewidywanych wpływów realizacji planu.

b) Realizacja części inwestycji w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne zgodnie z uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr V/41/2015 z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie określenia trybu i szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej.

2) Infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie:

Realizacja inwestycji w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne zgodnie z uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr V/41/2015 z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie określenia trybu i szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej.

Przewodniczący Rady