

**UCHWAŁA NR XXXIII/397/2021  
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 27 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi  
Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym pomiędzy ulicą Słoneczną a rzeką Gościciną**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741, 784, 922) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy wprowadzające**

**§ 1. 1.** W wyniku realizacji Uchwały Nr V/32/2019 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 stycznia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym pomiędzy ulicą Słoneczną a rzeką Gościciną; po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała 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. oraz Nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym pomiędzy ulicą Słoneczną a rzeką Gościciną, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 97 ha.

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

- 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 do niniejszej uchwały – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 6) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 7) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §3;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §4;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego - §5;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §6;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §7;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 8;
- 7) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karty terenów – §9 - §25.

4. W części graficznej planu, na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zamknięte;
- 5) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 6) przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudowa usługową,
  - c) U – zabudowa usługowa,
  - d) P – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy,
  - e) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - f) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich,
  - g) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - h) R/ZE – tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej,
  - i) ZE – tereny zieleni nieurządzonej,
  - j) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - k) ZL – tereny lasów,
  - l) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - m) tereny komunikacyjne, w tym:
    - KDGP – droga publiczna, klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego,
    - KDL – droga publiczna, klasy technicznej lokalnej,
    - KDD – droga publiczna, klasy technicznej dojazdowej,
    - KDW – droga wewnętrzna,
    - KK – linia kolejowa;
- 7) obiekty zabytkowe figurujące w ewidencji zabytków;
- 8) obszar zabytkowy figurujący w ewidencji zabytków;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzek, w tym:
  - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – Q10%,

- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – Q1%;
- 12) dopuszczalna lokalizacja urządzenia wodnego, w tym obiektu mostowego;
- 13) granica pasa – 10m od granicy obszaru kolejowego lub 20m od skrajnego toru z zakazem sytuowania nowych budynków i budowli;
- 14) granica pasa – 20m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej;
- 15) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu 7.P z drogą 07.KDD;
- 16) obszar o niższej intensywności zagospodarowania.

## **Rozdział 2** **Ustalenia planu**

### **§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W obszarze planu występują elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony:

- 1) obszar zabytkowy figurujący w ewidencji zabytków;
- 2) obiekty zabytkowe figurujące w ewidencji zabytków;
- 3) stanowisko archeologiczne wpisane o rejestrze zabytków;
- 4) stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;

Szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach §5 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów – §9 - §25 niniejszej uchwały.

### **§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

2. Zaleca się wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu istniejącej zieleni wysokiej i średniej; dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć ustalonych w planie; nowe nasadzenia zieleni drzew i krzewów realizować zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

3. Obszar planu charakteryzuje się bardzo zróżnicowanym ukształtowaniem terenu; ustala się:

- 1) zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m, z wyjątkiem:
  - a) dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych, wyjść i wyjazdów z parkingów podziemnych, przejść podziemnych,
  - b) sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych, w tym przyłączy,
  - c) stawów, oczek wodnych, drenaży,
  - d) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,

e) realizacji piwnic;

2) zakaz budowy murów oporowych na granicy nieruchomości wyższych niż 1,0 m;

3) zakaz wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmiana spływu wód powierzchniowych).

4. Wzdłuż rzek Bolszewka i Gościcina wskazano w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030” subregionalne korytarze ekologiczne: otoczenie Doliny Bolszewki oraz Dolina Gościciny i jej otoczenie; w celu zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych ustala się odsunięcie nowych budynków na odległość co najmniej 15 m od brzegów rzek, a dla istniejących budynków, które usytuowane są w bliższej odległości od rzek, obowiązuje nieprzekraczanie dotychczasowej linii zabudowy od strony rzek.

5. W obszarze planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U i U/MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

3) pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. Część obszaru planu położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzek, w tym występują obszary:

1) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

2) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

7. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenie objętym planem winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.

8. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi, realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

## **§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego**

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu):

1) obszar figurujący w ewidencji zabytków: zespół fabryki mebli i krzesel (ob. fabryka mebli Klose), ul. Fabryczna 1, czas powstania 1899 r., pocz. XX w., lata 20/30-te XX w., 2 poł. XX w.;

2) obiekty figurujące w ewidencji zabytków:

a) budynek kotłowni w zespole fabryki mebli i krzesel (ob. fabryka mebli Klose), ul. Fabryczna 1; czas powstania lata 20/30-te XX w., 2 poł. XX w.,

b) budynek elektrowni parowej w zespole fabryki mebli i krzesel (ob. fabryka mebli Klose), ul. Fabryczna 1; czas powstania XIX/XX w.,

c) budynek administracji w zespole fabryki mebli i krzesel (ob. fabryka mebli Klose), ul. Fabryczna 1; czas powstania XIX/XX w.,

d) wieża ciśnień w zespole fabryki mebli i krzesel (ob. fabryka mebli Klose), ul. Fabryczna 1; czas powstania XIX/XX w.,

e) komin w zespole fabryki mebli i krzesel (ob. fabryka mebli Klose), ul. Fabryczna 1; czas powstania XIX/XX w.,



f) budynek straży pożarnej w zespole fabryki mebli i krzeseł (ob. fabryka mebli Klose), ul. Fabryczna 1; czas powstania przełom XIX i XX w., lata 20/30-te XX w., 2 poł. XX w.;

3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczone na rysunku planu:

a) stanowisko archeologiczne Gościcino 2 wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego pod nr C-472, decyzją WKZ w Gdańsku V/9716/48/83 z dnia 29.12.1983 r.; dawny nr rej. zab. 388/A,

b) stanowisko archeologiczne nr 5 Gościcino (cmentarzysko grobów skrzynkowych, okres halszacki D, osada produkcyjna, okres wpływów rzymskich. Ujęte w ewidencji zabytków.

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:

1) w granicach obszaru zabytkowego - zespołu fabryki mebli i krzeseł, wymienionego w ust. 1 pkt 1 ustala się:

a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową, historycznym przebiegiem dróg i historyczną zielenią,

b) należy kontynuować tradycję miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, w tym architektury i jej otoczenia,

c) forma architektoniczna nowej zabudowy kształtowana indywidualnie z nawiązaniem do historycznych wartości przedmiotowego obszaru przemysłowego.

2) dla budynków figurujących w ewidencji zabytków, wymienionych w ust 1 pkt 2 ustala się:

a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych (tj. artykulacja pionowa i pozioma), detal architektoniczny (w tym: wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej), materiały budowlane, kolorystyka,

b) zakaz nadbudowy budynków,

c) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu;

3) dla stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 1 pkt. 3 ustala się: wykonywanie prac ziemnych związanych z zainwestowaniem terenu i zmianą sposobu jego zagospodarowania wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ponadto zasady ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;

3) zakaz budowy indywidualnych studni.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia ścieków położona poza obszarem opracowania planu);

3) ścieki przemysłowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia ścieków położona poza obszarem opracowania planu), zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku, gdy ścieki nie spełniają wymogów ścieków bytowych gromadzić w zbiornikach bezodpływowych lub poddać oczyszczeniu w lokalnych oczyszczalniach.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
- 3) kanalizacji deszczowej;
- 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
- 5) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem:
  - a) systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
  - b) infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich i średnich napięć, w tym budowę stacji transformatorowych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
- 3) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć 15kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej szerokości 14m (po 7m w każdą stronę od osi linii); w obrębie pasa występują ograniczenia w zagospodarowaniu z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; w przypadku przebudowy linii na kablową wyznaczony pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub za pośrednictwem gazu zbiornikowego.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

7. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

8. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasady segregowania i gromadzenia oraz wywozu do miejsc przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

9. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

### **§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę publiczną ul. Lęborską - drogę krajową nr 6 oraz drogę publiczną - ul. Słoneczną, a także poprzez inne drogi publiczne i drogi wewnętrzne (w tym obiekty mostowe) usytuowane w obszarze planu.

2. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę z ulic Słonecznej i Robakowskiej (położonych częściowo poza obszarem planu, w bezpośrednim jego sąsiedztwie oraz dróg wydzielonych w obszarze planu, w tym: dróg publicznych (oznaczonych symbolem KDL i KDD) i dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem KDW).

3. Dla drogi krajowej nr 6 (oznaczonej symbolem KDGP) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zjazdów.

4. Lokalizacja nowych inwestycji w terenach obsługiwanych przez drogi posiadające skrzyżowania lub zjazdy z drogą krajową nr 6 (oznaczonej symbolem KDGP) wywołująca wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej lub pogarszająca warunki ruchu w obrębie skrzyżowań i zjazdów z drogą krajową może powodować konieczność przebudowy układu drogowego drogi krajowej w wyniku realizacji inwestycji nie drogowej; zgodnie z przepisami odrębnymi budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

5. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od funkcji zabudowy:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa usługowa:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem powierzchni magazynowej,
  - b) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla każdej usługi,
  - c) 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - d) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;
- 3) zabudowa produkcyjna, magazynów i składów:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z wyjątkiem powierzchni magazynowej,
  - b) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla każdego zakładu,
  - c) 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - d) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością.

6. Dodatkowo, oprócz minimalnej liczby miejsc parkingowych, wskazanej w pkt 3, w terenach lokalizacji usług użyteczności publicznej należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum jednego miejsca parkingowego dla każdej usługi, jeśli ogólna liczba miejsc postojowych przekroczy 4.

7. Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową; wymagane ustaleniami miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; dla terenu oznaczonego symbolem 31.U (usług kultu religijnego) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na ogólnodostępnym parkingu położonym poza granicami opracowania planu.

#### **§ 8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 2.MN/U, 3. MN/U, 4.U, 6.MN/U, 8.U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN, 15.MN, 21.MN/U, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN/U, 26.MN, 29.MN, 30.MN, 32.MN/U, 33.MN, 34.MN/U, 36.MN/U, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN/U, 50.MN, 51.MN, 52.MN, 54.U, 68.MN, 69.MN, 70.MN ustala się stawkę 30%.

2. Dla pozostałych terenów stawka procentowa nie wymaga określenia – grunt nie zmienia faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo jest własnością komunalną gminy Wejherowo.

#### **§ 9. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenów WS: 61.WS, 62.WS, 63.WS, 64.WS**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
- b) lokalizacja urządzeń wodnych, w tym obiektów mostowych,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- d) lokalizacja odcinków dróg – przejść i przejazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych – obiektów mostowych na przedłużeniu dróg lub jako dojazdy do zabudowy, w szczególności w miejscach wskazanych na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

**§ 10. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenów ZE: 35.ZE, 45.ZE**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej o funkcji ekologicznej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zieleni nieurządzona,
- b) zbiorniki wodne,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- d) ciągi piesze, ścieżki spacerowe.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 90%;

3) intensywność zabudowy – nie dotyczy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie dotyczy;

5) dopuszcza się urządzenie ścieżki spacerowej wokół zbiornika wodnego.

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

1) zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

**§ 11. Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenów ZL: 10.ZL, 17.ZL, 37.ZL**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) uprawy leśne,
- b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako budowle podziemne;
  - 2) część terenu oznaczonego symbolem 10.ZL stanowi zabytkowy obszar zespołu fabryki mebli i krzeseł, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

**§ 12. Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenu 28.ZP**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej, towarzyszącej terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty i urządzenia służące rekreacji ruchowej, w tym place zabaw dla dzieci, boiska sportowe,
  - b) wiaty i altany rekreacyjne,
  - c) ścieżki piesze i rowerowe,
  - d) zbiorniki wodne, zbiorniki retencyjne,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki, a w przypadku zastosowania nawierzchni utwardzonej boisk i placów nie mniej niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość wiat i altan, liczona od naturalnej warstwy terenu - 4m;
- 2) maksymalna powierzchnia wiat i altan - 50m<sup>2</sup>;
- 3) geometria dachu dowolna.

**§ 13. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenów R/ZE: 8.R/ZE, 11.R/ZE, 16.R/ZE, 18.R/ZE, 19.R/ZE, 20.R/ZE, 56.R/ZE, 57.R/ZE, 58.R/ZE, 59.R/ZE, 60.R/ZE, 65.R/ZE, 66.R/ZE**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy rolnicze, łąki i pastwiska,
  - b) w terenie 65.R/ZE dopuszcza się uprawy roślin pod osłonami,

- c) zbiorniki wodne, służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa lub regulacji stosunków wodnych,
- d) zieleń nieurządzona o charakterze ekologicznym, w szczególności w dolinach rzek,
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych, dojazdów do zabudowy.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 2) dla terenu 65.R/ZE dopuszcza się maksymalnie 50% powierzchni terenu jako uprawy roślin pod osłonami;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie dotyczy;
- 4) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów niezbędnych do prowadzenia upraw roślin pod osłonami dopuszczonych w ramach terenu 65.R/ZE;
- 2) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzek, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz wprowadzania nowego utwardzenia terenu;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) część terenu oznaczonego symbolem 8.R/ZE i 11.R/ZE stanowi zabytkowy obszar zespołu fabryki mebli i krzeseł, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) w granicach pasa – 10m od granicy obszaru kolejowego lub 20m od skrajnego toru (granice wskazano na rysunku planu) obowiązuje zakaz sytuowania nowych budowli;
- 6) w granicach pasa – 20m od granicy obszaru kolejowego (granice wskazano na rysunku planu) wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość osłon upraw roślin (np. tuneli foliowych czy szklarni) – 4m;
- 2) geometria dachu (przekrycia osłon upraw roślin) - dowolna.

### **§ 14. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenów RM: 5.RM, 27.RM, 53.RM, 67.RM**

#### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) zabudowa zagrodowa, w tym: lokalizacja budynków mieszkalnych, lokalizacja budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, zabudowa towarzysząca, garaże,
  - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
  - d) lokalizacja dróg w gruntach rolnych, dojazdów do zabudowy.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące dla budynków, wyznaczono na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% terenu;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%;

- 4) intensywność zabudowy terenu – 0, maksimum – 0,4;
- 5) w każdym terenie dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenu 5.RM, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzek, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków oraz zakaz wprowadzania nowego utwardzenia terenu;
- 2) dla obiektów hodowlanych ustala się ograniczenie wielkości hodowli do 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków, liczona od naturalnej warstwy terenu:
  - a) dla budynków mieszkalnych – 9 m,
  - b) dla budynków inwentarskich – 10 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, w szczególności o funkcji magazynowej (stodół) i budowli rolniczych – 12 m,
  - d) dla budynków towarzyszących – 5 m;
- 2) geometria dachu:
  - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
  - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°,
  - c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;
- 3) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

**§ 15. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenu 55.RU**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu – teren obsługi produkcji rolniczej w gospodarstwie rybackim;
- 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków gospodarczych i budowli związanych z produkcją w gospodarstwie rybackim,
  - b) lokalizacja stawów hodowlanych,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
  - e) place składowe i magazynowe,
  - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych i leśnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, obowiązująca dla budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 0,2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzek, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków oraz zakaz wprowadzania nowego utwardzenia terenu.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków gospodarczych:

- a) maksymalna wysokość budynków, liczona od naturalnej warstwy terenu: 12m,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
- c) geometria dachu: dachy płaskie lub dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;

2) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

3) dla istniejącego budynku usytuowanego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się jego odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

**§ 16. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenów MN: 14.MN, 15.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 26.MN, 29.MN, 30.MN, 33.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 50.MN, 51.MN, 52.MN, 68.MN, 69.MN, 70.MN**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne,
- b) dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących o charakterze nieuciążliwym,
- c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące dla budynków, wyznaczono na rysunku planu;

2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;

3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;

4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 0,5;

5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;

6) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej przy granicy działek ewidencyjnych;

7) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 800m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej);

8) nakaz zachowania ciągłości cieków wodnych przebiegających przez teren 70.MN.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:



- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzek, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków oraz zakaz wprowadzania nowego utwardzenia terenu;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków, liczona od naturalnej warstwy terenu:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,
  - b) dla budynków towarzyszących – 6,0m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2;
- 3) geometria dachu:
  - a) geometria dachu budynku mieszkalnego: nad główną bryłą budynku dach stromy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; kąt nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie
  - b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

### **§ 17. Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenów MN/U: 2.MN/U, 3.MN/U, 7.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 21.MN/U, 25.MN/U, 32.MN/U, 34.MN/U, 36.MN/U, 49.MN/U**

#### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
  - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, usługi związane z obsługą mieszkańców,
  - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową, przy czym ogranicza się dopuszczalną liczbę mieszkań w budynku do 1,
  - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
  - e) w terenie 49.MN/U składy,
  - f) zieleń urządzona,
  - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,0,
  - b) maksymalna: 1,0;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 900m<sup>2</sup>, z wyjątkiem terenu 34.MN/U gdzie minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych wynosi 1200m<sup>2</sup>; określona powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację dwóch budynków o podstawowej funkcji terenu, w tym wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
- 7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej przy granicy działek ewidencyjnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzek, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków oraz zakaz wprowadzania nowego utwardzenia terenu;
- 2) dla terenów 2.MN/U, 3.MN/U obowiązuje zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6 (01.KDGP).

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków, liczona od naturalnej warstwy terenu:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub o funkcji mieszanej - 9,5m,
  - b) dla budynków towarzyszących – 6,0m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, usługowych lub o funkcji mieszanej: 2; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) geometria dachu:
  - a) geometria dachu budynku mieszkalnego, usługowego lub o funkcji mieszanej: nad główną bryłą budynku dach stromy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; kąt nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe, lukarny, itp.,
  - b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 4) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;
- 5) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

**§ 18. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenów: 1.U, 54.U**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym z zakresu instytucji produkcyjnych, magazyny i składy, obsługi komunikacji,
  - b) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, w tym handlu hurtowego, logistyki,
  - c) miejsca postojowe dla potrzeb własnych,

- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) dojeżdża i dojazdy.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1,6;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 1500m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej);
- 6) dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego, nie więcej niż jednego dla każdej nieruchomości.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;
- 2) dla terenu 54.U, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzek, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków oraz zakaz wprowadzania nowego utwardzenia terenu;
- 3) dla terenu 1.U obowiązuje zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6 (01.KDGP).

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy, liczona od naturalnej warstwy terenu maksymalnie 12,0m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
- 2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu.

**§ 19. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenów: 4.U, 9.U**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym z zakresu instytucji produkcyjnych, magazyny i składy, obsługi komunikacji,
  - b) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, w tym handlu hurtowego, logistyki,
  - c) miejsca postojowe dla potrzeb własnych,
  - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdża i dojazdy, w tym wymagany w urządzeniu terenu 9.U dojazd do terenu 7.P od strony ul. Jana Pawła II (teren 07.KDD).

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1,2;

- 5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej);
- 6) w terenie 9.U ustala się wymóg urządzenia dojazdu do terenu 7.P od strony ul. Jana Pawła II (teren 07.KDD).

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;
- 2) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy, liczona od naturalnej warstwy terenu maksymalnie 12,0m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
- 2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu.

**§ 20. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenu 31.U**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultu religijnego,
  - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu użyteczności publicznej takich jak usługi oświaty, pomocy społecznej, administracji publicznej, kultury, nauki, ochrony zdrowia z wyłączeniem szpitali,
  - c) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego,
  - d) lokalizacja budynków mieszkaniowych i lokali mieszkalnych, wyłącznie jako towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
  - e) miejsca postojowe dla potrzeb własnych,
  - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) dojścia i dojazdy.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 0,9;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej).

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla istniejących budynków ustala się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu gabarytów obiektów i geometrii dachu;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje:

- a) wysokość budynków, liczona od naturalnej warstwy terenu maksymalnie 12,0m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, kąt nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe, lukarny, itp.;
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

**§ 21. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karta terenu 7.P**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych,
  - b) lokalizacja zakładów przemysłowych,
  - c) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji,
  - d) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, w tym handlu hurtowego, logistyki,
  - e) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,
  - f) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
  - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) dojścia i dojazdy.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%, zaś w wyznaczonym na rysunku planu obszarze o niższej intensywności zagospodarowania - 40%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%, zaś w wyznaczonym na rysunku planu obszarze o niższej intensywności zagospodarowania - 20%;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 2,4; zaś w wyznaczonym na rysunku planu obszarze o niższej intensywności zagospodarowania maksimum 1,8;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej).

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i lokali o funkcji mieszkaniowej;
- 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;
- 3) teren stanowi zabytkowy obszar zespołu fabryki mebli i krzesel, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 4) dla obiektów zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków, obiekty pokazano na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) w granicach pasa – 10m od granicy obszaru kolejowego lub 20m od skrajnego toru (granice wskazano na rysunku planu) obowiązuje zakaz sytuowania nowych budynków i budowli;
- 6) w granicach pasa – 20m od granicy obszaru kolejowego (granice wskazano na rysunku planu) wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów; nie dotyczą obiektów zabytkowych figurujących w ewidencji zabytków:

- 1) wysokość zabudowy, liczona od naturalnej warstwiczy terenu maksymalnie 18,0m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynków; dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 30m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji;
- 2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połąci dachu;
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;
- 4) dla istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w odległości mniejszej niż 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy) lub mniejszej niż 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy) dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę, rozbudowę lub remont, a także zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu gabarytów obiektów określonych w ustaleniach planu.

## **§ 22. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność; Karta teren 01.KDGP**

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna główna ruchu przyspieszonego; dopuszcza się zmianę klasy technicznej drogi po wybudowaniu Trasy Kaszubskiej S6 na odcinku Gdynia-Boże Pole Wielkie;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja wiat przystankowych,
  - b) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,
  - c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
  - d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem nowej infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową,
  - f) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzielen geodezyjnych;
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi z ograniczeniami – zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów;
- 3) obsługa terenów przyległych do drogi z dróg publicznych niższych klas technicznych lub z dróg wewnętrznych;
- 4) wody opadowe odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń spowalniających odpływ wód opadowych, po uprzednim ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obowiązuje zakaz odprowadzenia wód opadowych z terenów zabudowy przyległej do drogi (1.U, 2.MN/U, 3.MN/U) do systemu odwodnienia drogi publicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych, liczona od naturalnej warstwy terenu - 4 m;
- 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna.

**§ 23. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność; Karta terenów KDL, KDD: 02.KDL, 07.KDD, 015.KDD,**

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny, droga publiczna - klasa techniczna dojazdowa (KDD), klasa techniczna dojazdowa (KDL);
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja wiat przystankowych,
  - b) lokalizacja szlaków rowerowych,
  - c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
  - d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
- 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych, liczona od naturalnej warstwy terenu - 4m;
- 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna.

**§ 24. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność; Karta terenów KDW; 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 010.KDW, 011.KDW, 012.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 021.KDW, 022.KDW, 023.KDW, 024.KDW, 025.KDW, 026.KDW,**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

**§ 25. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność; Karta terenu 027.KK**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – linia kolejowa nr 202 (Stargard – Gdańsk Główny);
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) komunikacja kolejowa - lokalizacja torów kolejowych,
    - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
    - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzielen geodezyjnych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dostępność komunikacyjna – nie dotyczy.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**







## **Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) Rada Gminy Wejherowo, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno - prawną dotyczącą uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym pomiędzy ulicą Słoneczną a rzeką Gościciną, w okresach wyłożenia do publicznego wglądu, rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym pomiędzy ulicą Słoneczną a rzeką Gościciną wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu od dnia 24.06.2020 r. do dnia 24.07.2020 r. (pierwsze wyłożenie). Termin składania uwag podany w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 07.08.2020 r. W dniu 03.07.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. W ustawowym terminie wpłynęło 16 pism zawierających uwagi. Wójt Gminy Wejherowo Zarządzeniem nr 94/2020 z dnia 28 sierpnia 2020 r. rozstrzygnął złożone uwagi: 7 uwzględnił w całości, 6 nie uwzględnił częściowo oraz 3 uwag nie uwzględnił w całości.

Lista nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wejherowo uwag zawarta jest w Tabeli umieszczonej w pkt 3.1. (pierwsze wyłożenie).

2. W związku z uwzględnieniem przez Wójta Gminy Wejherowo części uwag, złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym pomiędzy ulicą Słoneczną a rzeką Gościciną wprowadzono niezbędne zmiany i projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono ponownie do publicznego wglądu od dnia 22.03.2021 r. do dnia 22.04.2021 r. (drugie wyłożenie). Termin składania uwag podany w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 06.05.2021 r. W dniu 08.04.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. W ustawowym terminie wpłynęło 10 pism zawierających uwagi, w tym dwa pisma idencycznej treści. Wójt Gminy Wejherowo Zarządzeniem nr 57/2021 z dnia 26 maja 2021 r. rozstrzygnął złożone uwagi: 1 uwagę uwzględnił, 2 uwag nie uwzględnił częściowo oraz 7 uwag nie uwzględnił w całości. Dodatkowo w ustaleniach planu dokonano autokerakty autorskiej polegającej na usunięciu z ustaleń planu terenu 53.U/MN, który nie miał odzwierciedlenia w części graficznej planu.

Lista nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wejherowo uwag zawarta jest w Tabeli umieszczonej w pkt 3.2. (drugie wyłożenie).

3. Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Wejherowo, w ten sposób, że postanawia nie uwzględniać następujących uwag zamieszczonych w poniższych tabelach:

**3.1. WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GOŚCICINO W GMINIE WEJHEROWO, NA OBSZARZE POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICĄ SŁONECZNĄ A rzeką Gościciną I PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO - pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu.**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	7.07.2020	Osoba fizyczna	Dotyczy uciążliwości dla mieszkańców dz. 419/23 działalności prowadzonej na działkach 419/24, 419/25 (punkt skupu złomu, składowanie oraz sprzedaż hurtowa węgla i innych materiałów opałowych, składowanie i sprzedaż butli z gazem)	419/23, 419/24, 419/25		X	Plan miejscowy zawiera zapisy dotyczące standardów akustycznych (par. 4 pkt 5), większość zarzutów w uwadze dotyczy zasad wykonywania zapisów dotychczasowych innych decyzji administracyjnych, na które ustalenia planu miejscowego nie mają wpływu.
2.	4.07.2020	Osoba fizyczna	Dla terenu 53.RM dotyczy rozszerzenia zapisów w zakresie sposobów zagospodarowania o funkcje usługowe oraz zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 20%	415, 416/3, 418, 395/1		X	W odniesieniu do upraw roślinnych pod osłonami nastąpi wyodrębnienie tych nieruchomości w osobnym terenie, gdzie dopuszczone będą takie obiekty wraz z określeniem parametrów ich kształtowania; w zakresie zbiorników retencyjnych służących nawodnieniu roślin dodany zostanie zapis w sposobach zagospodarowania: „zbiorniki wodne, służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa”, co jest zgodne z ustawową definicją gruntów rolnych Na rysunku planu zostanie wprowadzony obiekt mostowy.
3.	4.08.2020	Osoba fizyczna	Dotyczy wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie działki 667 oraz drogi dojazdowej w obrębie działek 666 i 669	665-669		X	Teren działki 667 położony jest w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy (sąsiaduje jedynie z terenami dostępnymi od strony innych dróg dojazdowych), w sąsiedztwie terenu leśnego i cieków wodnych; nie posiada w stanie istniejącym dojazdu.
4.	6.08.2020	Osoba fizyczna	Dotyczy wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej	640/1-3	X	X	Teren przedmiotowych nieruchomości położony jest w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy, w sąsiedztwie terenów łąk, zadrzewień gruntów rolnych,. Dojazd do gruntów rolnych zapewnia droga wewnętrzna 026.KDW. Zostanie wydzielony ograniczony teren wzdłuż ul. Jana Pawła II z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej.

5.	6.08.2020	Sołtys	Dotyczy poparcia Sołtysa wsi po konsultacjach z mieszkańcami sołectwa działalności polegającej na skupie złomu oraz sprzedaży materiałów opałowych	419/24, 419/25		X	Uwaga nie kwestionuje żadnych konkretnych ustaleń planu.
6.	7.08.2020	Osoba fizyczna	Dotyczy zmiany przeznaczenia terenu 35.ZE na obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w zachodniej jego części) oraz na tereny zieleni urządzonej (we wschodniej jego części)	629/34	X	X	Dokonanie zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jest możliwe, jednak należy pozostawić obszar skarpy zbiornika w obrębie terenu przeznaczonego na zielen. Zmiana przeznaczenia części terenu zieleni ekologicznej na zielen urządzonej nie zostanie dokonana, jednak dodane zostaną zapisy umożliwiające wprowadzenie np. ścieżki spacerowej
7.	7.08.2020	Osoba fizyczna	Dotyczy przekształcenia działki rolnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną	411/8	X	X	Dopuszcza się wydzielenie dodatkowej działki na zakończeniu drogi 025.KDW o powierzchni ok. 1000 m <sup>2</sup>
8.	5.08.2020	Osoba fizyczna	Dotyczy następujących zagadnień: 1) Doprecyzowania pojęć używanych w planie: usług nieuciążliwych, zabudowy towarzyszącej oraz instytucji, a także doprecyzowania zagadnień dotyczących kształtowania zabudowy istniejących budynków 2) Braku zgodności zapisów projektu planu ze studium w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy terenów mieszkaniowych oraz przeznaczenia terenów 7.P i 9.U 3) Obsługi komunikacyjnej terenów 7.P i 9.U od ul. Jana Pawła II co spowoduje wzmożony ruch pojazdów 4) Braku szczegółowego odniesienia się w prognozie oddziaływania na środowisko do terenu 7.P 5) Uwzględnienie istniejących rowów i terenu podmokłego w terenach rolniczych 6) Ograniczenie wachlarza usług w terenie 25.MN/U z wyłączeniem usług gastronomii i handlu 7) Zmiany/poprawienia rozwiązania komunikacyjnego zbiegu ulic Szczęśliwej, Uroczej i Pięknej z możliwością przestawienia transformatora	Tereny 7.P i 9.U, ustalenia ogólne dla obszaru planu, 632 i 633/1, 668, 669, 637 612/18, 631/1, 620/2, 644/2 Zbieg ulic Szczęśliwej, Uroczej i Pięknej		X	Ad. 1 kwestie nie wymagają doprecyzowania: usługi dopuszczalne w zabudowie mieszkaniowej to 30% powierzchni budynku mieszkalnego mają mieć charakter nieuciążliwych, zaś zabudowa towarzysząca to budynki gospodarcze, w tym garaże lokalizowane na działkach mieszkaniowych; parametry budynków towarzyszących zostały określone, zaś usługi mogą występować wyłącznie w budynku mieszkaniowych więc nie wymagają odrębnych parametrów. W zakresie kształtowania istniejących budynków dopuszczono utrzymanie dotychczasowych gabarytów i geometrii dachu; sformułowanie instytucja należy rozumieć jako „przedsiębiorstwo - miejsce prowadzenia usługowej działalności gospodarczej”; Ad. 2 intensywność zabudowy w terenach mieszkaniowych zostanie dokonana; natomiast przeznaczenie terenu 7.P jest zgodne z zasięgiem istniejącego zakładu, a teren 9.U stanowi usługowy kierunek rozwoju określony w terenie 1a, występuje zatem zgodność ze studium Ad. 3 Brak jest innej możliwości obsługi terenów 7.P i 9.U, zaś droga będzie niebawem przebudowywana Ad. 4 Prognoza w jednakowy sposób odnosi się do uciążliwości planowanych inwestycji na etapie budowy i funkcjonowania

							niezależnie od funkcji; zgodnie z przepisami prawa ewentualna uciążliwość musi zawrzeć się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny Ad.5 rowy i tereny podmokłe stanowią integralną część gruntów rolnych i nie wymagają odrębnego wyróżnienia, jeśli nie stanowią odrębnych nieruchomości i nie podlegają szczególnej ochronie Ad.6 nie ma uzasadnienia, żeby w sposób szczególny ograniczać zakres usług, powszechnie uchodzących za integralnie związane z zabudową mieszkaniową Ad. 7 nie ma powodu wydzielenia innego terenu pod nową stację transformatorową, może ona zostać posadowiona w terenach o innych funkcjach, układ komunikacyjny zostanie zweryfikowany
9.	6.08.2020	Osoba fizyczna	Dotyczy zmiany przeznaczenia działek 410/1 i 411/7 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową oraz teren zabudowy rzemieślniczej	410/1 i 411/7		X	Brak uzasadnienia dla lokalizacji nowego terenu inwestycyjnego w tym miejscu – teren w oddaleniu od istniejącej zabudowy (położony za ciekami wodnymi); brak funkcji zab. wielorodzinną w obszarze planu, dodatkowo w terenie dz. 411/7 znajduje się rów wodny związany z funkcją rolniczą terenów.

**3.2. WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GOŚCICINO W GMINIE WEJHEROWO, NA OBSZARZE POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICĄ SŁONECZNĄ A rzeką Gościciną I PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO - drugie wyłożenie do publicznego wglądu.**

Lp	Data uwagi	Osoba zgłaszająca uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi, propozycje zmiany projektu planu
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	07.04.2021	Osoba fizyczna	Dla terenu 53.RM dotyczy rozszerzenia zapisów w zakresie sposobów zagospodarowania o dopuszczenie lokalizacji usług o charakterze nieuciążliwym	415, 416/3, 418, 395/1 tereny: 50.MN, 69.MN, 70.MN		X	Brak możliwości połączenia w obrębie jednego przeznaczenia terenu funkcji rolniczej – zabudowa zagrodowa i funkcji o charakterze nierolniczym – zabudowa usługowa;
2.	19.04.2021	Osoba fizyczna	Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zabudowy siedliskowej jako zaplecze dla prowadzonej gospodarki rolnej, upraw polowych, sadowniczych czy	402		X	Nie była uprzednio zgłaszana potrzeba lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, uznano więc iż pozostawienie przeznaczenia w dotychczasowym sposobie użytkowania jest wystarczającym dla obsługi tak małej działki

			szkółkarskich w północnej części działki 402, teren 56.R/ZE				rolnej, tym bardziej, iż celem opracowania planu miejscowego jest m. In. powstrzymanie ekspansji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w terenach łąk i pastwisk oraz zieleni ekologicznej, w tym w dolinach, czy na obszarze objętym uwagą.
3.	30.04.2021	Osoba fizyczna	Dotyczy zmiany ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem 49.MN/U w zakresie: 1.Przeznaczenia części działki 419/24 pod zabudowę mieszkaniową, 2.Określenia rodzaju usług jako nieuciążliwe, 3.Ustalenia proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową a usługową (50%na 50%) 4.Wykluczenia niektórych rodzajów usług (skup i składowanie złomu (w tym wielogabarytowego), składowanie i handel materiałami opalowymi, składowanie i handel butlami z gazem), 5.Wykluczenie składów i magazynów	cz. dz. 419/24, 419/25		X	Przeznaczenie terenu zostało ustalone zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania oraz ze stanem prawnym nieruchomości; wszystkie tereny wyznaczone w planie dla funkcji MN/U mają takie same ustalenia, jest zapis mówiący od dopuszczeniu usług nieuciążliwego rzemiosła, nie ma powodu ustalanie proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową a usługową – pozostawia się to do decyzji inwestora, nie wykluczono dodatkowych rodzajów działalności, gdyż występują we wskazanym obszarze i są prowadzone zgodnie z prawem – ograniczenie dotychczasowych praw do zagospodarowania terenu rodziłoby konieczność odszkodowań, których samorząd nie bierze pod uwagę, magazyny dopuszczalne są jako budynki gospodarcze w usługach, zaś składy w analizowanym obszarze występują w stanie istniejącym
4.	15.04.2021	Osoba fizyczna	Dotyczy nieuwzględnienia wcześniej złożonej uwagi dotyczącej wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie działki 667	667		X	Teren działki nr 667 położony jest w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy (sąsiaduje jedynie z terenami dostępnymi od strony innych dróg dojazdowych), w sąsiedztwie terenu leśnego i cieków wodnych; nie posiada w stanie istniejącym dojazdu.
5.	02.05.2021	Osoba fizyczna	wniosek o przekształcenie terenu działki rolnej klasy III na działki budowlane	657		X	działka nie nadaje się pod lokalizację zabudowy; nie posiada połączenia z żadną drogą, w sąsiedztwie występują dwa cieki wodne i większa jej część położona jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; ponadto na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego klasy III zgodę musi wyrazić Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi
6		Osoba fizyczna	Dotyczy zmiany przeznaczenia terenu 35.ZE na na tereny zieleni urządzonej	cz. 629/34		X	Zmiana części terenu zieleni ekologicznej na zieleń urządzonej wymagałaby rozważenia kosztów urządzenia terenu i jego wykupu przez gminę, co nie było dotychczas

							rozważane w obrębie terenu dopuszczone są ciągi piesze, ścieżki spacerowe i nie ma przeszkód do użytkowania go jako ogólnodostępne tereny zieleni, o ile właściciel wyraża taką chęć
7-8	05.05.2021	Osoba fizyczna	Dwie uwagi identycznej treści: dotyczy wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej	640/1-3		X	po złożeniu pierwszej uwagi uwzględniona została jedna z działek – 640/2 z przeznaczeniem dla zabudowy zagrodowej – jest to wystarczające dla obsługi gospodarki rolnej. Uwarunkowania lokalizacji zabudowy nie uległy zmianie.
9	05.05.2021	Osoba fizyczna	Pismo dotyczy następujących zagadnień: 1.Braku jest zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo w zakresie przeznaczenia terenu 7.P 2.Braku analizy wpływu na środowisko planowanych funkcji przemysłowych 3.Obawa o zachowanie wartości kulturowych zabytkowego obszaru 4.Ponadto uwaga dotyczy systemów rowów i terenu okresowo podmokłego w terenie 56.R/ZE, obawy o ochronę stosunków wodnych w miejscowości	Ad. 1-3 615, 616/1, 231/7 (teren 7.P) Ad. 4 632, 633/1, 668, 669, 637 (teren 56.R/ZE i 63.WS		X	Ad. 1 Przeznaczenie terenu 7.P jest zgodne z zasięgiem istniejącego zakładu, wskazywanego w studium jako tereny "tereny zainwestowane o innych funkcjach (przemysłowo-magazynowo-składowych i rolniczo-produkcyjnych) nie stanowi zatem ten teren projektowanych terenów predysponowanych pod rozwój nowych funkcji (np. 1a i 1b wspomniane w piśmie)zgodność przeznaczenia terenu ze studium jest zachowana Ad. 2 Prognoza odnosi się do uciążliwości planowanych inwestycji na etapie budowy i funkcjonowania potencjalnych inwestycji; zgodnie z przepisami prawa ewentualna uciążliwość musi zawrzeć się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny; szczegółowe określenie oddziaływania nowych przedsięwzięć będzie mogło nastąpić na etapie ich projektowania np. w postępowaniu wydawania decyzji środowiskowych dla tych inwestycji przed pozwoleniem na budowę. Ad. 3. Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu, wcześniej szczegółowo negocjując formę zapisów zabezpieczająca zachowanie obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków; zapisy planu spełniają wymogi ochrony zabytków. Ad. 4 Przeznaczeniem „WS” objęte mogą być w planie tereny, które stanowią nieruchomości o statusie użytkowania „wody”, pozostałe ciekły wodne stanowią element zagospodarowania innych terenów,

							w tym w szczególności gruntów rolnych; plan miejscowy w maksymalnym możliwym zakresie zawiera zapisy chroniące istniejący system melioracyjny i regulacje stosunków wodnych w obszarze planu.
--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/397/2021  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 27 października 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741, 784, 922), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym pomiędzy ulicą Słoneczną a rzeką Gościciną nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/397/2021

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 27 października 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Gminy Wejherowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**