

## UCHWAŁA NR IX/101/2019 RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 19 czerwca 2019 r.

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

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1, art. 41, ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730) uchwała się, 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 2009 r. 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. 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 2013 r. oraz zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dla fragmentów wsi Góra i Ustarbowo uchwaloną uchwałą Nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r., 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 zieleni, 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 tę 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) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **R** – teren rolniczy;
- 4) **ZL** – las;

- 5) **KDL** – teren drogi publicznej – ulica lokalna;
- 6) **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 40m<sup>2</sup> 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, wydziełów geodezyjnych dla sieci, urzędzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydziełów stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a także wydziełów powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej.

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

3. Na terenach: MN, RM wyklucza się budowlę 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 10, jak na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenu.

§ 7. 1. Ustala się ochronę historycznych nasadzeń komponowanej zieleni wysokiej w obrębie planu.

2. W zakresie ochrony historycznych nasadzeń alejowych ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego układu kompozycyjnego nasadzeń i składu roślinnego;
- 2) nakaz ochrony i uzupełniania historycznych nasadzeń;
- 3) ustala się zasadę kompensacji w sytuacji konieczności usunięcia drzew;
- 4) nowe nasadzenia powinny być dostosowane (lub zgodne gatunkowo) do występujących w szpalerze.

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

**1. NUMER TERENU: 1.**

**2. POWIERZCHNIA: 1,90 ha**

**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: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych:
    - na obszarze ograniczonym liniami wewnętrznego podziału, jak na rysunku planu – 7 m,
    - na pozostałym obszarze – 8,5 m, do dwóch kondygnacji naziemnych, wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć wysokości bezwzględnej 91,0 m.n.p.m.,
  - b) dla pozostałej zabudowy – 5 m, wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć wysokości bezwzględnej 91,0 m.n.p.m.;
- 6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,3 m;
- 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 – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m; 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: 1000 m<sup>2</sup>;
- 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 1000 m<sup>2</sup>;
- 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 10.06.1985 r. 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 10.06.1985 r. 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 1,4 m, 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 0,8 m<sup>2</sup> 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 1 lit. c – 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;
- 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%.

## **§ 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 – 9 m;

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

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 – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,

b) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;

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 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 ODREBNYCH PRZEPISÓW:**

- 1) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łęby –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:** 14,12ha.

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 10.06.1985 r. 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 10.06.1985 r. 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 1 lit. a i lit. b – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) zasady ochrony historycznych nasadzeń komponowanej zieleni wysokiej - zgodnie z § 7 ust.2.

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, 8.KDL oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 3.RM, 7.ZL;
- 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:** 4,82ha.

**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 10.06.1985 r. 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 10.06.1985 r. 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 strefy, o której mowa w ust. 9 pkt 1 lit. a – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) zasady ochrony historycznych nasadzeń komponowanej zieleni wysokiej - zgodnie z § 7 ust.2 i przepisami odrębnymi.

**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 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 8.KDL, 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:** 0,85 ha.

**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 10.06.1985 r. 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 1 lit. a – 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 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 10.06.1985 r. 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 1 lit. a – 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 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 terenów: 5.R,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 10.06.1985 r. 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 10.06.1985 r. 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;
- 4) zasady ochrony historycznych nasadzeń komponowanej zieleni wysokiej - zgodnie z § 7 ust.2 i przepisami odrębnymi.

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:** 1%.

**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 10.06.1985 r. 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 10.06.1985 r. 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;

4) zasady ochrony historycznych nasadzeń komponowanej zieleni wysokiej - zgodnie z § 7 ust.2 i przepisami odrębnymi.

**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.** 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).

**§ 17.** Zobowiązuje się Wójta 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.

**§ 18.** Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego traci moc uchwała:

- 1) Nr XXXVIII/455/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 19 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu położonego w obrębie Góra i obrębie Zamostne w Gminie Wejherowo (Dz. Urz.Woj. Pomorskiego, poz. 1084);
- 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 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 108 poz. 1943).

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

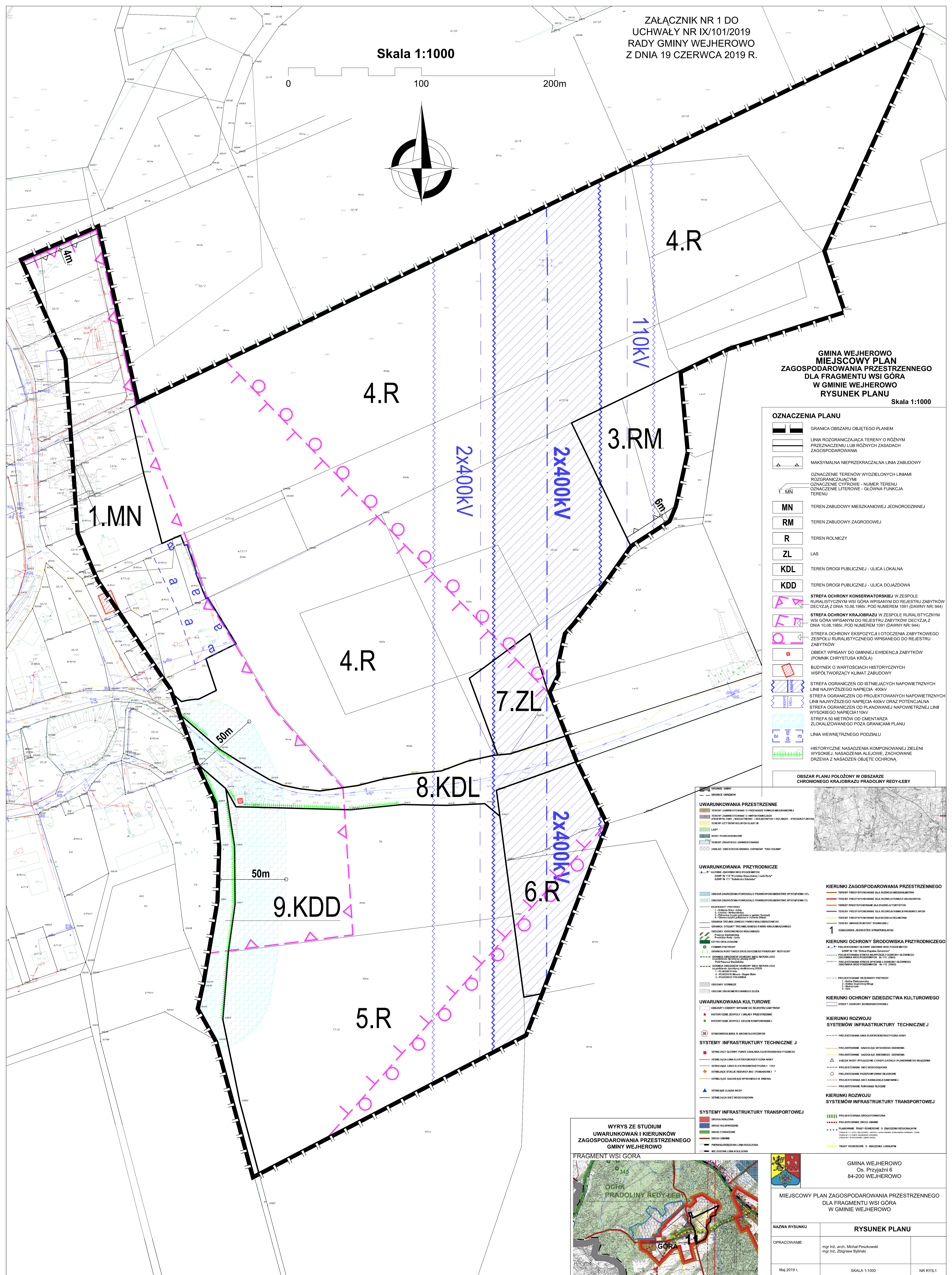
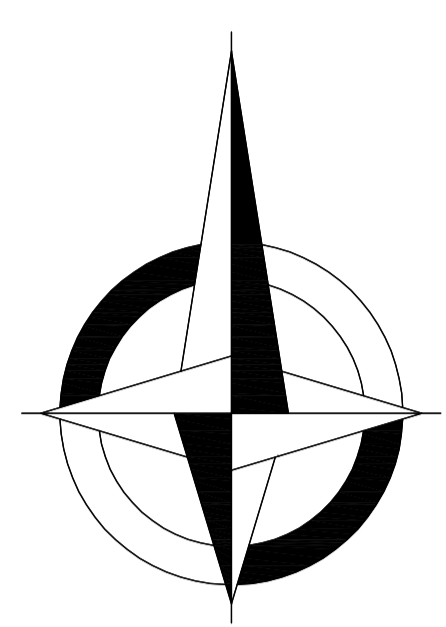
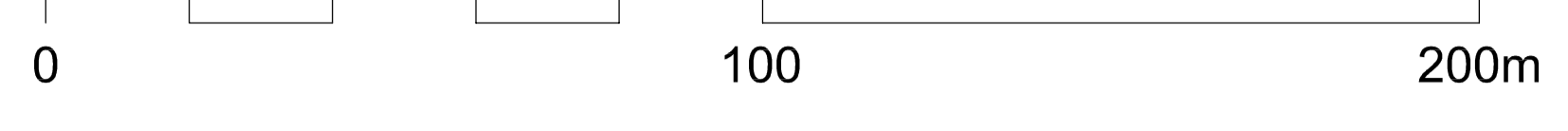
Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO  
UCHWAŁY NR IX/101/2019  
RADY GMINY WEJHEROWO  
Z DNIA 19 CZERWCA 2019 R.

Skala 1:1000



GMINA WEJHEROWO  
MIJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTU WSI GÓRA  
W GMINIE WEJHEROWO  
RYSUNEK PLANU  
Skala 1:1000

**OZNACZENIA PLANU**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MAKSYMALNA NIEPRZERWALNA LINIA ZABUDOWY
	OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCIMI OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
	1. MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	R TEREN ROLNICZY
	ZL LAS
	KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
	KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ W ZESPOLE RURALISTYCZNYM WSI GÓRA WPISANYM DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ Z DNIA 10.08.1985. POD NUMEREM 1091 (DANOWNY NR 584)
	STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU W ZESPOLE RURALISTYCZNYM WSI GÓRA WPISANYM DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ Z DNIA 10.08.1985. POD NUMEREM 1091 (DANOWNY NR 584)
	STREFA OCHRONY EKSPONENCI I OTOCZENIA ZABYTKÓW ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (POMNIK CHRYSTUSA KRÓLA)
	BUDYNEK O WARTOŚCIACH HISTORYCZNYCH WSPÓŁTWÓRZĄCY KLIMAT ZABUDOWY
	STREFA OGRANICZEN OD ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTYCH LINI NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400kV
	STREFA OGRANICZEN OD PROJEKTOWANYCH NAPIĘTYCH LINI NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400kV ORAZ POTENCJALNA STREFA OGRANICZEN OD PLANOWANEJ NAPIĘTYCH LINI WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
	STREFA 50 METRÓW OD CMENTARZA ZLOKALIZOWANEGO POZA GRANICAMI PLANU
	LINIA WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU
	HISTORYCZNE NASADZENIA KOMPONOWANEJ ZIELNI WYSOKIEJ, NASADZENIA ALEJOWE, ZACHOWANE DRZEWA Z NASADZENIA OBIĘTE OCHRONĄ

**OWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE**

**OWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE**

**OWARUNKOWANIA KULTUROWE**

**SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNE J**

**SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ**

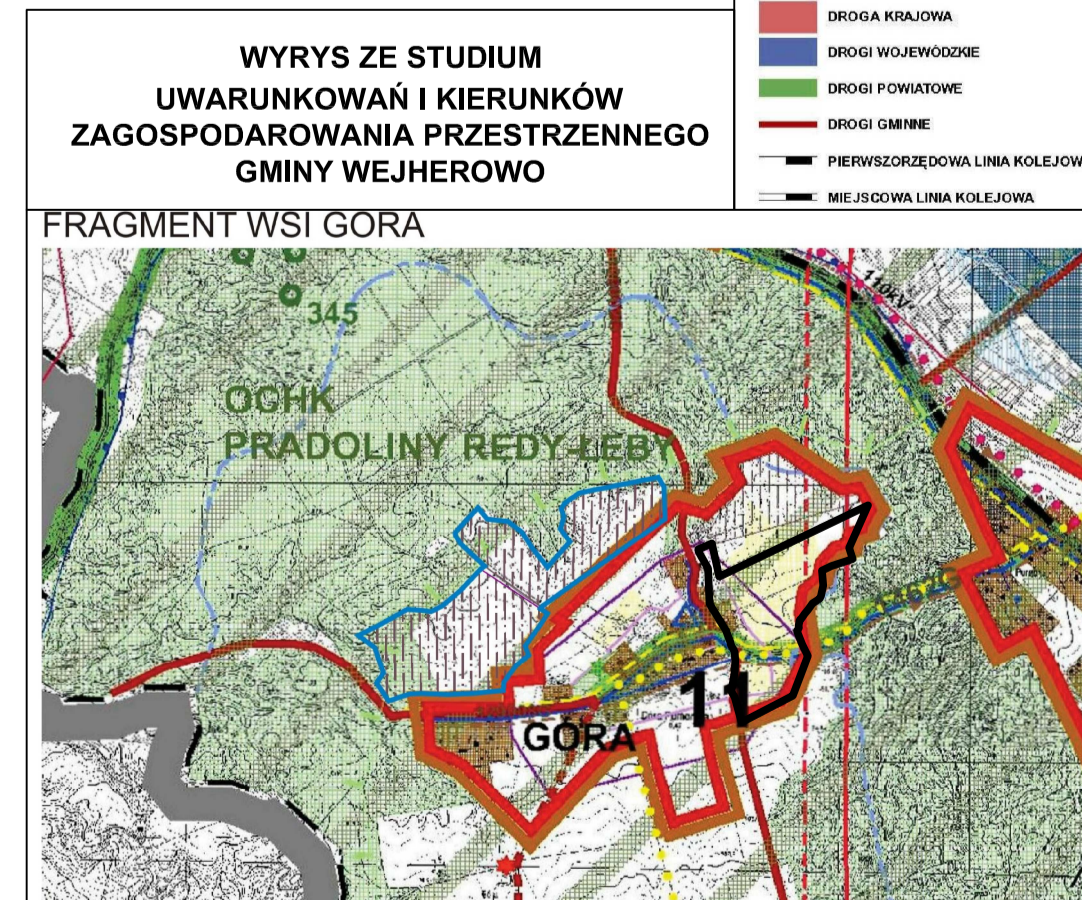
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

**KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ**



GMINA WEJHEROWO Os. Przyjaźni 8 84-200 WEJHEROWO	
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO	
NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
OPRACOWANIE	mgr inż. Michał Poczdowski mgr inż. Zdzisław Byłkisz
Maj 2019 r.	SKALA 1:1000 NR RYS. 1

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY WEJHEROWO**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 września 2016 r. do 21 września 2016 r. W dniu 14 września 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Uwagi można było składać do 5 października 2016 r.

Następnie na skutek przyjętych uwag przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 lutego 2019 r. do 20 marca 2019 roku. W dniu 12 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Uwagi można było składać do 3 kwietnia 2019 r.

§ 2. 1. W ustawowym terminie w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęły 2 pisma, zawierające łącznie 7 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w gminie Wejherowo, Wójt Gminy Wejherowo uwzględnił 4 uwagi, co skutkowało ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu. Następnie w ustawowym terminie w ramach drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Wójt Wejherowa rozstrzygnął o nieuwzględnieniu 3 uwag z pierwszego wyłożenia. W związku z czym Rada Gminy Wejherowo rozstrzygnęła o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

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

1) pismo złożone dnia 20.09.2016 r. przez osobę fizyczną:

a) 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 zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony krajobrazu zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego 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.

b) 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.

2) pismo złożone dnia 05.10.2016 r. przez osoby fizyczne:

- a) 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 zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ochrony krajobrazu zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/101/2019  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 19 czerwca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Góra inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Wejherowo oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2015 r. 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 2015 r. w sprawie określenia trybu i szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**