

**UCHWAŁA NR XXXVIII/454/2018
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 21 lutego 2018 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 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/198/2016 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo, uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo uchwalonego uchwałą Nr XXXV/423/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2013 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo, obejmujący teren o powierzchni ok. 77 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania, na które składają się:
 - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
 - c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
 - e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - m) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566);
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II. **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku i obiektów budowlanych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które jednak mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie więcej niż 1,5m i długość nie większej niż 10% całkowitego wymiaru budynku równoległego do tej linii; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku i miejsc parkingowych;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której powinna znaleźć się ściana frontowa budynku, o długości nie mniejszej niż 60% całkowitego wymiaru budynku, równoległego do tej linii. Dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy elementów takich jak np. ganek, wiatrołap, weranda, balkony, wykusze, schody zewnętrzne, tarasy o długości nie większej niż 10% całkowitego wymiaru budynku równoległego do tej linii i głębokości nie większej niż 1,5 m; dopuszcza się wysunięcie ryzalitu i okapu poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 0,5 m;
- 6) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 7) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych prawa budowlanego;

- 10) **erklu** – należy przez to rozumieć lukarnę, której ściana znajduje się w licu ściany zewnętrznej budynku i nie jest oddzielona fragmentem połaci dachu,
- 11) **funkcji usługowej (usługach)** – należy przez to rozumieć:
- a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu,
 - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, usługi obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym lub wodnym śródlądowym, świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,
 - c) rzemiosło o charakterze usługowym – rozumiane jako działalność usługowa nieprodukcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również nie powodująca powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń.

12) **budynku pomocniczym** – budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;

§ 5. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu, zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony numerem w tekście i na rysunku planu. Numer terenu zawiera oznaczenie kolejnego numeru terenu i przeznaczenie terenu.

§ 6. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) sposób oznaczenia terenu;
- 4) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w § 7;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków;
- 9) granica strefy „KP” ochrony krajobrazu wokół zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków;
- 10) granica strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków;
- 11) park w gminnej ewidencji zabytków;
- 12) cmentarz podworski w gminnej ewidencji zabytków;
- 13) obiekt zabytkowy w gminnej ewidencji zabytków;
- 14) ciąg pieszo-jezdny w granicach parku;
- 15) orientacyjna lokalizacja zieleni krajobrazowo-izolacyjnej;
- 16) orientacyjna lokalizacja historycznej zieleni wysokiej;
- 17) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń;
- 18) tereny o spadku powyżej 15%.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 30 terenów, w tym 9 terenów komunikacji. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej – U;
- 4) tereny zabudowy usług oświaty – UO;
- 5) tereny sportu i rekreacji – US;
- 6) tereny zieleni urządzonej – ZP;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej – RM;
- 8) tereny rolnicze – R;
- 9) tereny dróg publicznych klasy L– lokalnej – KDL;
- 10) tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa - KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – KDW;
- 12) tereny ciągów pieszo-jezdnych – KDX;
- 13) tereny ciągów pieszych –KX.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji zieleni towarzyszącej zainwestowaniu;
- 2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 4) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji;
- 5) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 6) dopuszczenie obiektów małej architektury;
- 7) dopuszczenie budowli typu wiaty.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Cały obszar objęty planem położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby, gdzie obowiązują zakazy i nakazy zawarte w obowiązującej uchwale Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

3. Dla całego terenu należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Dopuszcza się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków – zespół ruralistyczny wsi Góra (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr rejestru 1091, dawny nr 944 wpis z dnia 10.06.1985r.) z następującymi strefami ochrony:

- a) Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- b) Strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- c) Strefa „KP” ochrony krajobrazu. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach stref, służące kontynuacji tradycji budowlanej wsi i regionu, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych. Zasady ochrony i zagospodarowania regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem występują obiekty i obszary zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie konserwatorskiej, oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) dwór, ul. Wiejska 28 (dawniej ul. Wiejska 49, teren 17-ZP,U,MN),
- 2) bliźniaczy budynek mieszkalny, ul. Słowińska (dawniej ul. Wiejska 6, teren 12-MN,MW),
- 3) budynek gospodarczy, ul. Słowińska (dawniej ul. Wiejska 6, teren 12-MN,MW),
- 4) budynek gospodarczy II, ul. Słowińska (dawniej ul. Wiejska 6, teren 12-MN,MW),
- 5) park na zachód od dworu (teren 17-ZP,U,MN),
- 6) cmentarz przydworski, na zachód od dworu (teren 14-ZP),

3. Dla obiektów i obszarów zabytkowych wyróżnionych w ust. 2 i oznaczonych graficznie na rysunku planu, ustala się następujący zakres i zasady ochrony:

- 1) ochronie poddaje się: historyczną bryłę budynku, historyczny kształt dachu, historyczną dyspozycję ścian, historyczne formy i detale architektoniczne (w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej), historyczny układ budynków w zespołach zabytkowych, historyczne materiały budowlane i historyczną kolorystykę;
- 2) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) w zespołach zabytkowych, w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy, należy ją pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu, kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych,
- 4) na terenie parku oraz cmentarza przydworskiego ustala się, co następuje:
 - a) ochronie podlega historyczny układ parku, przebieg historycznych dróg i ścieżek oraz ich historyczna nawierzchnia, a także inne zachowane elementy historycznego zagospodarowania,
 - b) ochronie podlega zachowany starodrzew, w tym zieleń komponowana w postaci nasadzeń alejowych, szpalerowych, granicznych i innych,
 - c) dopuszcza się prowadzenie prac adaptacyjnych, rewitalizacyjnych, sanitarnych i pielęgnacyjnych w oparciu o przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem obejmującą tereny 17-ZP,U,MN, 15-R, część 09-KDW oraz 18-U/MN/MW, w granicach której znajdują się dwa obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (dwór i park). Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach zespołu, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych. W obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne określone w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. W granicach obszaru objętego planem znajduje się strefa ochrony archeologicznej, której granice pokrywają się zasięgiem ze strefami A i B wpisu do rejestru zabytków. Zasady ochrony regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W granicach obszaru objętego planem znajduje się strefa ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu wpisanego do rejestru zabytków, której granice zostały oznaczone na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach strefy, służące ochronie ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Góra, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są: tereny komunikacji, oznaczone symbolami KDL, KDD, KDW, KDX i ciąg pieszy oznaczony jako KX.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w urządzoną zieleni;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się, za wyjątkiem ustaleń zawartych w pkt. 3;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic w postaci niezbędnych wiat przystankowych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny i dodatkowo jeden budynek pomocniczy na działce budowlanej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) ochronie podlegają historyczne podziały geodezyjne w strefach „A” i „B” ochrony konserwatorskiej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki, ustalona w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt. 1;

- 3) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych;
- 4) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy, zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) dopuszcza się scalanie wtórnych podziałów geodezyjnych w obrębie historycznych działek.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. Na obszarze planu istnieją tereny o spadku powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu), na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Z uwagi na ten fakt, przed realizacją nowego zainwestowania, istnieje konieczność sporządzenia dokumentacji geotechnicznej i geologiczno- inżynierskiej, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza oraz sposobu zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi.

§ 15. Cały obszar objęty planem leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 16m, z zastrzeżeniem terenów, dla których przyjęto inne ustalenia w części szczegółowej;
- 2) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami zasad podziału na działki budowlane zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80⁰ do 100⁰.

Rozdział 10. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 17. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom, przebudowie, nadbudowie i rozbudowie, zgodnie z zapisami planu;
- 2) rozbudowa budynków istniejących nie przekraczająca 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, nie wymaga stosowania ustaleń planu dotyczących kształtu dachu, wyłącznie w przypadku nawiązania do istniejących parametrów dachu;
- 3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie bez prawa rozbudowy i nadbudowy tej części obiektu, która usytuowana jest niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 4) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i remontach istniejącej zabudowy nie obowiązują ustalenia dotyczące poziomu posadzki parteru.

2. W granicach opracowania planu znajdują się, oznaczone na rysunku planu, napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje pas ograniczeń, o szerokości 14 m (po 7 m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia). W obszarze pasa ograniczeń emisje pól elektromagnetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w miejscach dostępnych dla ludzi nie mogą przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych.

3. Odległość zabudowy od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych, poprzez drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu oraz poprzez dojazdy wydzielone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

2. Układ dróg publicznych tworzą drogi:

- 1) droga klasy L – lokalna, oznaczona symbolami 01-KDL - droga gminna;
- 2) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona jako 02-KDD, 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD – droga gminna.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW, ciągi pieszo-jezdne oznaczone jako KDX i ciągi piesze oznaczone jako KX.

4. Dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez ustalenie służebności przejazdu w formie aktu notarialnego.

5. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach.

6. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych,
 - d) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych,
 - e) 1 miejsce postojowe na 1 salę lekcyjną w obiektach usług oświaty,
 - f) 1 miejsca postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wyżej wymienione (nie dotyczy powierzchni magazynowej) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
 - g) 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
 - h) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m²;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych, zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

§ 19. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:

- a) w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
 - c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym na terenach lasu oznaczonego jako ZL wyłącznie taką infrastrukturę techniczną, która nie wymaga zmiany przeznaczenia terenu (np. wycinki drzew);
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia służbom technicznym stałego dostępu do tych urządzeń, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego;
 - b) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu,
 - b) na całym obszarze planu dopuszcza się wydzielenie działek pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci,
 - c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach, które nie mają dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki na ścieki. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników na ścieki;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej, itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
 - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
 - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
 - f) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych na terenie działki objętej inwestycją;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,
 - c) nowoprojektowane sieci nn i SN należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów; w szczególności uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej,
 - b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
 - a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo,
 - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 21, z 2017 r. poz. 2422);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,
 - b) krótkotrwałych imprez,
 - c) obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy,
 - d) tymczasowych toalet przenośnych;
- 2) na terenach transportu drogowego (ulicach) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic w postaci wiat przystankowych, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 21. Dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-RM**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej,
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako KDD,
 - od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,

- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki,
- e) forma zabudowy: wolnostojąca,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych),
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych i inwentarskich: nie więcej niż 10,00 m,
 - dla budowli: dowolna,
- g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
 - dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 22° do 25° pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej 0,8 m, maksymalnej 1,8 m;
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,
- i) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki nie mniejsza niż 3000,0 m²,

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako KDD;
- b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków;

5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1 uchwały,
- b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako KDD, dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako KDX,
- w odległości 4 m i 9 m od ciągu pieszego oznaczonego jako KX,
- od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,

- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: wolnostojąca, dopuszcza się garaże w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,00 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,00 m,
- g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 50°, dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,
- i) kalenica główna budynku mieszkalnego (rozumiana jako najdłuższa kalenica) równoległa do osi obsługującej drogi dojazdowej, a na działkach narożnych do dowolnej drogi,
- j) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000,0 m²;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako KDD i z dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako KDX,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) tereny znajdują się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu ruralistycznego, wpisanego do rejestru zabytków;

5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- c) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6-MN i 23-MN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako KDD,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

- e) forma zabudowy: wolnostojąca, dopuszcza się garaże w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,00 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,00 m,
- g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,50 m, mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,
- i) kalenica główna budynku mieszkalnego (rozumiana jako najdłuższa kalenica) równoległa do osi obsługującej drogi dojazdowej, a na działkach narożnych do dowolnej drogi,
- j) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000,0 m²;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z dróg publicznych oznaczonych jako KDD,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) tereny znajdują się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu ruralistycznego, wpisanego do rejestru zabytków;

5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- c) przez teren 06-MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały.

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

1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych jako KDD,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: wolnostojąca, dopuszcza się garaże w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej,
- f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,00 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,00 m,
- g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,30 m, mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu:
- dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
- i) kalenica główna budynku mieszkalnego (rozumiana jako najdłuższa kalenica) równoległa do osi obsługującej drogi dojazdowej, a na działkach narożnych do dowolnej drogi,
- j) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000,0 m².
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) dojazd do terenu: z dróg publicznych oznaczonych jako KDD,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) część terenu znajduje się w strefie „KP” ochrony krajobrazu wokół zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) część terenu znajduje się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu ruralistycznego, wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1,
 - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11-MN,U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
 - b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
 - c) wyklucza się kamieniarstwo, blacharstwo, ślusarstwo, obróbkę drewna, warsztaty związane z głębokim chłodzeniem produktów, bazy transportowe;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej jako KDD,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,60,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
 - dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych: wolnostojąca lub wbudowana,
 - f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 8,00 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,00 m,
- g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,50 m, mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 50°, dopuszcza się lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
 - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,
- i) kalenica główna budynku (rozumiana jako najdłuższa kalenica) równoległa do osi obsługującej drogi dojazdowej, a na działkach narożnych do dowolnej drogi,
- j) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000,0 m²;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 03-KDD i 05-KDD,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu ruralistycznego, wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1 uchwały,
 - b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12-MN,MW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
 - b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
 - c) dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z przeznaczeniem na lokale socjalne;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej jako 04-KDD, wyznaczona przez istniejącą zabudowę oraz jak na rysunku planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimalny 0, maksymalny 0,50,
 - dla zabudowy wielorodzinnej i socjalnej - minimalny 0, maksymalny 0,75,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 30 m² na 1 mieszkanie;
 - e) forma zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
- dla garaży i budynków gospodarczych: wolnostojąca lub wbudowana,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie więcej niż 8,00 m,
- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 10,00 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,00 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,50 m, mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45° lub kącie nachylenia od 20° do 30° na ścianie kolankowej o wysokości do 0,8m, dopuszcza się lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

i) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1000,0 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniejsza niż 2000,0 m²;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej, oznaczonej jako KDD,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren znajduje się w strefie „KP” ochrony krajobrazu wokół zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały,
- b) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe znajdujące w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3 uchwały,
- c) obowiązuje zachowanie historycznej zieleni wskazanej na rysunku planu oraz historycznego ogrodzenia;

5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1 uchwały,
- b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13-UO** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny usług oświaty,

- a) dopuszcza się usługi publiczne,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej, z zakazem wprowadzania nowej funkcji mieszkaniowej,
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
- d) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 13 ust. 3 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej jako KDD oraz w linii zabudowy istniejącego budynku jak na rysunku planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,00 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,50 m, mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°,

- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,

i) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniejsza niż 5000,0 m²;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej, oznaczonej jako KDD i z ciągu pieszo-jezdnego w granicach terenu 17-ZP,U,MN,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren znajduje się w granicach strefy „KP” ochrony krajobrazu wokół zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;

5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1 uchwały,

b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14-ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej,

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, plac zabaw, oświetlenie, itp.,

b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenu: z drogi publicznej, oznaczonej jako KDD;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren znajduje się w strefie „KP” ochrony krajobrazu wokół zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały,

b) teren stanowi obszar zabytkowy – cmentarz przydworski, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3 uchwały;

5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1 uchwały,

b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15-R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze – obszar upraw ogrodniczych, sad,

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia biologicznie czynna: 100% powierzchni terenu;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenu: z terenów sąsiednich;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren znajduje się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały,

b) teren dawnego przydworskiego ogrodu użytkowego, położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem,

c) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,

d) należy usunąć istniejącą na terenie zabudowę substandardową;

5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) obowiązuje zakaz zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej i jakiegokolwiek zabudowy związanej z funkcją terenu oraz małej architektury,

b) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1 uchwały,

c) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

d) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16-US/ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji,

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki, plac zabaw, oświetlenie, boisko, urządzenia fitness itp.,

b) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą usługom sportu i rekreacji typu szatnie, toalety itp. w ustalonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w linii zabudowy istniejącego budynku szkoły i jak na rysunku planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 2% powierzchni terenu,

- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,02,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: dowolna,
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,00 m,
 - g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,30 m, mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - h) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°,
 - i) zasady podziału na działki budowlane: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 ust. 3 pkt 4;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenu: z drogi wewnętrznej, oznaczonej jako KDW i z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na terenie 17-ZP,U,MN;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren znajduje się w strefie „KP” ochrony krajobrazu wokół zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 uchwały;
 - b) teren stanowi obszar zabytkowy – park dworski, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3 uchwały;
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1 uchwały ;
 - b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały;
 - e) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17-ZP,U,MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- a) wyklucza się rzemiosło o charakterze usługowym,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
 - c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
 - d) dopuszcza się lokalizację ciągu pieszo-jezdnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy: po obrysie istniejącej zabudowy oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 14% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,20,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca wyłącznie w istniejącym budynku historycznego dworu,
 - dla zabudowy usługowej: wolnostojąca,
 - dla garaży i budynków gospodarczych: wolnostojąca lub wbudowana,
 - f) wysokość nowej zabudowy: nie więcej niż 8,00 m,

g) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,30 m, mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, dopuszcza się wyłącznie lukarny w postaci erkla; lukarny te nie mogą stanowić więcej niż 20% powierzchni dachu w rzucie poziomym, układ lukarn musi nawiązywać do historycznej, obecnie nieistniejącej zabudowy z terenu 18-U,MN,MW,

i) zasady podziału na działki budowlane: zakaz podziału,

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi wewnętrznej, oznaczonej jako KDW;

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;

b) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe (dwór oraz park) znajdujące w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3 uchwały;

c) teren jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem;

d) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust 5 uchwały;

e) obowiązuje zachowanie jednorodności form zabudowy, w nawiązaniu do zabudowy historycznie występującej w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego w Górze,

f) należy usunąć istniejącą na terenie zabudowę substandardową,

5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust.1 uchwały ;

b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały;

f) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust.2 uchwały.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18-U,MN,MW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,

b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

d) wyklucza się rzemiosło o charakterze usługowym,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 50%,

e) forma zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: szeregowa,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: wolnostojąca lub szeregowa,

- dla garaży i budynków gospodarczych: wolnostojąca lub wbudowana,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych: nie więcej niż 9,00 m (2 kondygnacje nadziemne),

- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,00m,

g) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,30 m, mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45° (nie dopuszcza się lukarn, dopuszcza się okna połaciowe) lub dachy półpłaskie o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 25° na wysokiej ścianie kolankowej o wysokości od 1m do 1,8m (dopuszcza się wyłącznie lukarny w postaci erkla o analogicznych pochyleniach połaci dachowych i rozmieszczone w rytmicznej artykulacji – na zasadzie kontynuacji form zabudowy historycznej w tym miejscu, które nie mogą stanowić więcej niż 15% powierzchni dachu w rzucie poziomym);

i) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejsza niż 500,0m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nie mniejsza niż 1500,0m²,

j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację poszczególnych segmentów zabudowy w zabudowie szeregowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

k) minimalna długość szeregu zgodnie z liniami zabudowy;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi wewnętrznej, oznaczonej jako 09- KDW lub z projektowanej drogi wewnętrznej;

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;

b) część terenu znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;

c) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały;

d) teren jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem;

e) obowiązuje zachowanie historycznej zieleni, orientacyjnie wskazanej na rysunku planu;

f) dopuszcza się wydzielenie dojazdu do działek wyłącznie z dostępem z drogi wewnętrznej 09-KDW, równoległe do linii rozgraniczającej z drogą 01-KDL (dopuszcza się niewielkie odstępstwo od równoległości); dojazd należy wydzielić w obrębie historycznego majdanu w postaci pętli o minimalnej średnicy 12,5m lub jednej drogi o szerokości min. 8m zakończonej placykiem manewrowym o parametrach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m, wytyczonej w osi historycznego dworu;

g) obowiązuje zakaz grodzienia poszczególnych działek budowlanych;

h) obowiązuje zachowanie jednorodności w zagospodarowaniu terenu w sposób nawiązujący do zabudowy historycznie występującej na tym terenie;

- i) obowiązuje powtarzalna artykulacja elewacji budynków mieszkalnych, w nawiązaniu do historycznej architektury (na podstawie ikonografii) występującej na terenie 18-U,MN,MW;
- j) obowiązuje kolorystyka budynków w nawiązaniu do zabudowy historycznej;
- k) szerokość jednego segmentu mieszkalnego zabudowy szeregowej min. 6m, max. 12m;

5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust.1 uchwały ;
- b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały;
- e) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust.2 uchwały.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **19-MN, 20-MN**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 14m od linii rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej jako KDD i jak na rysunku planu,
- w odległości 5m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego jako KDX, wyznaczona przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolnostojąca, dopuszcza się garaże w formie wbudowanej lub dobudowanej,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,00 m (2 kondygnacje nadziemne),
- dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,00m,

g) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,30 m, mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°; na terenie 19-MN budynek założony na planie prostokątnym o stosunku boków 1:1,25-1:3,
- dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 22° do 25°, pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej 0,8m, maksymalnej 1,8m;
- na terenie 19-MN kalenica dachu budynku równoległa do drogi 02-KDD,

i) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000,0 m²,

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej, oznaczonej jako KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego jako KDX;

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) tereny znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;
 - b) tereny znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały;
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, na obszarze którego obowiązują ograniczenia i zakazy określone we właściwych przepisach, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust.1;
 - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały ;
 - c) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust.2 uchwały.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7-R, 8-R, 21-R, 22-R**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 ust.3 pkt.5;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dojazd do terenów: z dróg publicznych, oznaczonych jako KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej jako KDW;
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) części terenów 7-R, 21-R i 22-R znajdują się w strefie „KP” ochrony krajobrazu wokół zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust 1 uchwały;
 - b) części terenów 7-R, 21-R i 22-R oraz teren 8-R znajdują się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu ruralistycznego, wpisanego do rejestru zabytków;
 - c) część terenu 21-R znajduje się w strefie ochrony archeologicznej oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 i ust. 5 uchwały;
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) na terenach obowiązują zakaz zabudowy;
 - b) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
 - c) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały;
 - d) na terenach 21-R i 22-R znajduje się udokumentowane złożo kruszyw naturalnych „Góra VI”;

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01-KDL**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy L – lokalna;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających;
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń, dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren znajduje się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;
 - b) ochronie podlega oskarpowanie drogi;
 - c) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni historycznej (kamienna kostka brukowa),
- 5) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
 - b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych,

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **02-KDD, 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D – dojazdowa;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi oznaczonej jako 02-KDD, 04-KDD, 05-KDD: w istniejących liniach rozgraniczających oraz jak na rysunku planu,
 - dla drogi oznaczonej jako 03-KDD: 9 i 10m oraz częściowo w istniejących liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu oznaczonego jako 03-KDD oraz teren 02-KDD znajdują się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;
 - b) w celu poszerzenia drogi 03-KDD fragment istniejącego muru kamiennego wzdłuż terenu 14-ZP należy przenieść i odtworzyć,
 - c) ochronie podlega oskarpowanie drogi, dopuszcza się jego przesunięcie i odtworzenie,
 - d) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni historycznej (kamienna kostka brukowa),
 - e) część terenu oznaczonego jako 03-KDD oraz teren 04-KDD znajduje się w strefie „KP” ochrony krajobrazu wokół zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;
 - f) część terenu oznaczonego jako 03-KDD oraz teren 05-KDD znajduje się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6 uchwały;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych,

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **09-KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego jako 09-KDW: częściowo w istniejących liniach rozgraniczających oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu znajduje się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;
 - b) część terenu znajduje się w strefie „KP” ochrony krajobrazu wokół zespołu ruralistycznego wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;
 - c) część terenu znajduje się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu, wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6 uchwały
 - d) część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust 5 uchwały;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
 - b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **011-KDX, 015-KDX**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego jako 011-KDX, 015-KDX: w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren 011-KDX znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 uchwały;

- b) teren 015-KDX znajduje się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6 uchwały,
- c) teren 011-KDX znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **016-KX**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu wpisanego do rejestru zabytków.

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

**DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe**

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

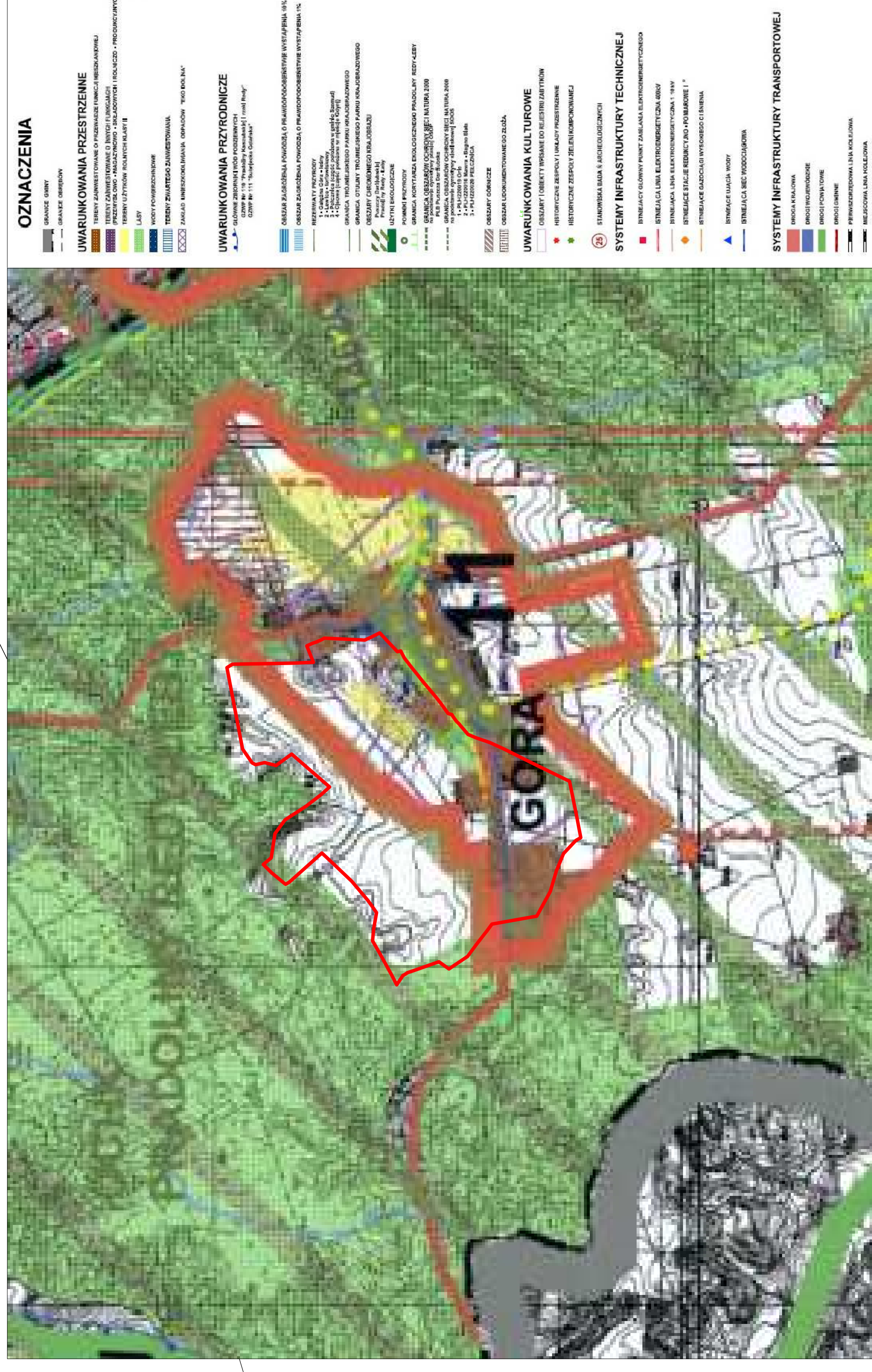
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO



OZNACZENIA

UMIAROWIENIA PRZESTRZENNE

UMIAROWIENIA FUNKCYONALNE

UMIAROWIENIA KULTUROWE

UMIAROWIENIA WYKONAWCZE

SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

granicza opracowania planu

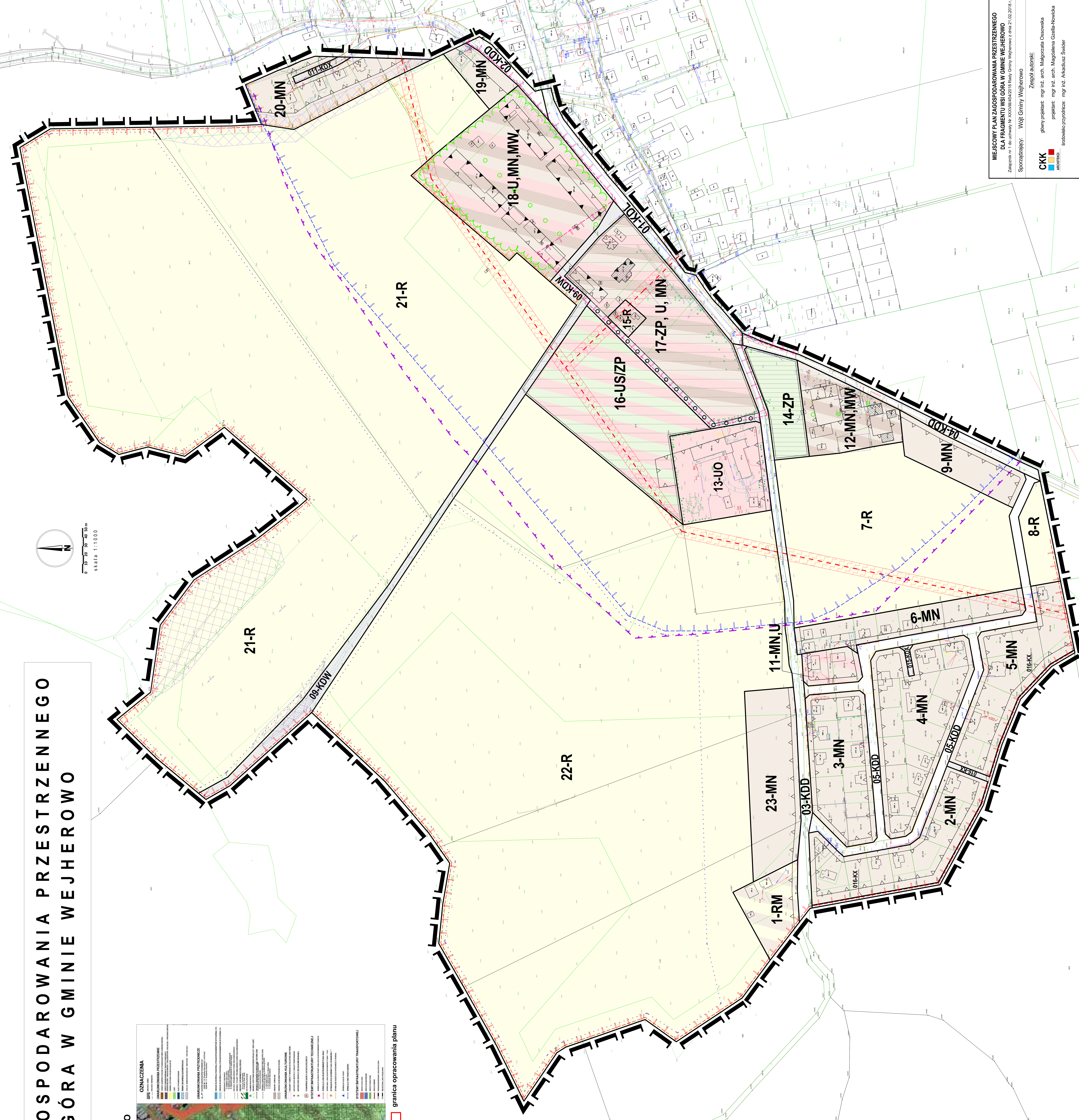
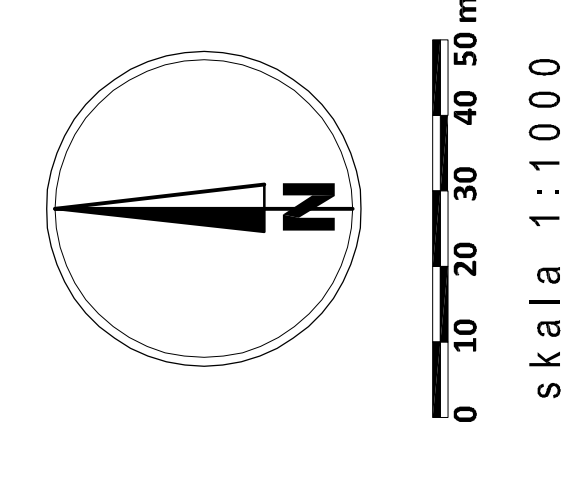
OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

- 1.1 Ustalenia ogólne**
- Grenice obszaru objętego opracowaniem planu
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 1-AB** Sposób oznaczenia terenu:
 - numer porządkowy terenu
 - symbol przeznaczenia terenu
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Obowiązująca linia zabudowy
- 1.2 Ustalenia wynikające z uwarunkowań kulturowych i przyrodniczych**
- Grenice strefy "A" - ścieżki ochrony konserwatorskiej
 - Grenice strefy "B" - ochrony konserwatorskiej
 - Grenice strefy "KP" - ochrony krajobrazu wsi Góra
 - Grenice strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu wpisano do rejestru zabytków
 - Park w gminnej ewidencji zabytków
 - Cmentarz podworski w gminnej ewidencji zabytków
 - Obiekt zabytkowy w gminnej ewidencji zabytków
 - Orientacyjna lokalizacja zieleni krajobrazowo - tłoacyjnej
 - Orientacyjna lokalizacja historycznej zieleni wysokiej
- 1.3 Pozostałe ustalenia**
- linijniaca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15KV wraz z pasem ograniczeń
 - Tereny o spadku powyżej 15%
- 1.4 Przeznaczenie terenów**
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U** Tereny zabudowy usługowej
 - UO** Tereny zabudowy usług oświaty
 - US** Tereny sportu i rekreacji
 - ZP** Tereny zieleni urządzonej
 - RM** Tereny zabudowy zagrodowej
 - R** Tereny rolnicze
 - KDL** Tereny dróg publicznych (lokalnych)
 - KDD** Tereny dróg publicznych (dojazdowych)
 - KDW** Tereny dróg wewnętrznych
 - KDX** Tereny ciągów pieszo-jezdnich
 - KX** Tereny ciągów pieszych
 - O** Ciąg pieszo - jezdny w granicach parku

2. INFORMACJE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- Proponowana linia podziału na działki
- Grenice udokumentowanego zioła kruszywa naturalnego



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU WSI GÓRA W GMINIE WEJHEROWO**

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXI/2022/23 Rady Gminy Wejherowo z dnia 21.10.2023 r.

Sporządził: Wojt Gminy Wejherowo

Zespół autorów:
główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Czarowska
projektant: mgr inż. arch. Magdalena Gościłło-Nowicka
skorowisko projektowe: mgr inż. Arkadiusz Świąder

CKK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/454/2018

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 21 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Wejherowo, w dniach 13.03.2017 r. - 03.04.2017 r. oraz w dniach 04.09.2017 r. - 26.09.2017 r.

W wyznaczonym, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, terminie do dnia 10.10.2017 r. wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona.

1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 10.10.2017 r. o następującej treści:

a) przeznaczenie działek nr 3/4 i 3/3 na cele mieszkalno-usługowe (przedłużenie terenu 23.MN).

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu uwaga dotycząca możliwości wprowadzenia funkcji mieszkalno-usługowej na terenie dz. nr 3/4 i 3/3 została uwzględniona, jednakże Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu w takiej wersji wskazując na załączniku, w jakim zakresie dopuszczalne jest rozszerzenie granic terenów budowlanych. W uzasadnieniu WKZ podniósł, że przedmiotowy teren w części jest wpisany do rejestru zabytków strefy ochrony otoczenia i krajobrazu wsi Góra, w której nowa zabudowa może być sytuowana jedynie w przypadku jej wcześniejszego historycznego występowania, co na tym obszarze nie miało miejsca. Projekt planu został zmieniony w sposób wskazany przez WKZ i w tej postaci uzyskał uzgodnienie i został wyłożony do publicznego wglądu.

Uwzględnienie uwagi byłoby zatem sprzeczne z wytycznymi konserwatorskimi.

b) przeznaczenie działki nr 6/1 i cz. dz. nr 1/2, 2, 3/4 (w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnych Góra VI) pod teren wydobywania kruszywa.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo nie przewiduje zmiany przeznaczenia przedmiotowego terenu. Zgodnie z treścią studium dopuszczone są lokalizacje nowych żwirowni w miejscowości Góra, jednakże pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi dostępności komunikacyjnej. Działki nr 6/1, 1/2, 2, 3/4 posiadają dostęp do drogi gminnej, jednakże zarządca drogi nie uzgodnił dostępności komunikacyjnej do złoża Góra VI. Brak też możliwości powiązania komunikacyjnego złoża z drogami publicznymi przez las, ponieważ drogi leśne, zgodnie z ustawą o lasach, mogą służyć wyłącznie gospodarce leśnej.

Rada Gminy podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Wójta.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych, zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu istnieją drogi publiczne klasy L i D, należące do zadań własnych gminy. Są to drogi istniejące, które planuje się poszerzyć oraz istniejąca droga dojazdowa 05-KDD, którą planuje się przedłużyć do skrzyżowania z drogą 04-KDD.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu;
- 2) rozbudowa sieci będzie następowała, według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Planowane jest zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach, które nie mają dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się szczelne zbiorniki na ścieki.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki objętej inwestycją.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych,
- 2) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie, zapisanych w planie finansowym, przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji, na podstawie uchwały Nr V/41/2015 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie określenia trybu i szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej,
- 3) zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe,
- 4) wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na projekty szczególnie kosztowne w realizacji, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

- 1) konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny; opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma