

UCHWAŁA NR XXXIII/392/2017
RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 6 września 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi
Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073), uchwała się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 roku wraz ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo dot. fragmentu wsi Góra uchwaloną uchwałą Nr XVII/210/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 kwietnia 2012 r., zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo dot. wschodniego fragmentu wsi Gowino uchwaloną uchwałą Nr XXXIV/406/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 października 2013 r. oraz zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo dot. północnego fragmentu wsi Warszkowo uchwaloną uchwałą Nr XXXV/423/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2013 r., uchwała się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo, zwaną dalej „planem”, obejmującą obszar określony w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w §3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, itp., które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5m oraz podziemnych części obiektów budowlanych;
- 7) 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;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 15 stopni;
- 9) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;
- 10) mieszkaniu integralnie związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą – mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, na działce wspólnej z budynkiem związanym z działalnością gospodarczą. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili uchwalenia planu;

13) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż docelowe – niezgodne z ustaleniami planu w zakresie: przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone, powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe nie stanowią zagospodarowania tymczasowego;

14) funkcji obsługujących komunikację kołową – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, warsztatów mechaniki pojazdowej, w tym warsztatów blacharskich i lakierniczych.

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

1) **M,U** – teren zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej. W terenie M,U dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną, w tym budownictwo socjalne, oraz zamieszkania zbiorowego,
- b) usługi, w tym usługi użyteczności publicznej takie jak m.in.: socjalne, oświaty, ochrony zdrowia i pomocy społecznej, administracji publicznej, kultury, nauki, sportu i rekreacji – z wyłączeniem:
 - funkcji obsługujących komunikację kołową,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - szpitali,
 - hurtowni, baz transportowych, składów,
- c) obsługę komunikacji kołowej – parkingi ogólnodostępne. W terenie dopuszcza się ponadto terenowe wypożyczalnie sprzętu wodnego (np. wypożyczalnie kajaków, rowerów), itp. – w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

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

3) **U,M** – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej. W terenie U,M dopuszcza się:

- a) usługi, w tym usługi użyteczności publicznej takie jak m.in.: socjalne, oświaty, ochrony zdrowia i pomocy społecznej, administracji publicznej, kultury, nauki, sportu i rekreacji – z wyłączeniem:
 - stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,
 - szpitali,
- b) obsługę komunikacji kołowej – parkingi ogólnodostępne,
- c) pętlę autobusową,
- d) budynki zamieszkania zbiorowego, oraz budownictwo socjalne,
- e) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. W terenie dopuszcza się ponadto terenowe wypożyczalnie sprzętu wodnego (np. wypożyczalnie kajaków, rowerów), itp. – w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

4) **KK** – teren kolejowy. W terenie KK dopuszcza się obiekty takie jak np.: perony, kioski z prasą, w tym punkty sprzedaży biletów, wiaty przystankowe.

5) **KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa; W terenie KDD dopuszcza się obiekty takie jak np.: wiaty przystankowe, parkingi podziemne, wyjścia i wyjazdy z parkingów podziemnych. Ponadto dopuszcza się: ścieżki rowerowe, szlaki konne i piesze.

6) **KXP** – teren publicznie dostępnego ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego.

7) **KXR** – teren publicznie dostępnego ciągu pieszego oraz drogi rowerowej.

2. W terenach – z zastrzeżeniem ust. 3 – dopuszcza się budowle o wysokości maksymalnej 12m nad terenem.

3. Dla sieci elektroenergetycznych ustala się dowolną maksymalną wysokość nad terenem.

4. Na istniejącej działce nr: 592/1, obręb Bolszewo, zlokalizowany jest istniejący teren zamknięty, jak na rysunku planu.

5. Obszar planu położony w pośrednim sąsiedztwie od istniejącego kompleksu wojskowego nr 4072 Bolszewo (strzelnica wojskowa), dla którego może występować oddziaływanie hałasu spowodowane prowadzeniem szkoleń strzeleckich w warunkach dziennych, jak i nocnych.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 mp na mieszkanie;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 mp na mieszkanie;
- 3) hotele, motele, pensjonaty: minimum 1 mp na pokój noclegowy oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;
- 4) usługi handlu: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40m² powierzchni sprzedaży oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;
- 5) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, pizzerie, itp.): minimum 2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;
- 6) usługi zdrowia i opieki społecznej, biura, gabinety, kancelarie, pracownie, poczty, banki: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej oraz minimum 2 mp na 10 zatrudnionych;
- 7) baseny pływackie, siłownie, inne obiekty sportu i rekreacji: minimum 2mp na każde rozpoczęte 80m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;
- 8) szkoły podstawowe, gimnazja, licea: minimum 1mp na pomieszczenie do nauczania;
- 9) przedszkola, świetlice: minimum 2mp na oddział;
- 10) korty tenisowe: minimum 2mp na kort.

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

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

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 0mpk;
- 2) dla pozostałych funkcji: minimum 1mpk.

4. Na drogach publicznych (w strefach zamieszkania, w strefach ruchu) ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzieleń stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzieleń korygujących, wydzieleń powstałych na skutek inwestycji realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną szerokość dla ciągów komunikacji kołowej, pieszo-kołowej (m.in. ciągów pieszo-jezdnych) – 8m.

3. W przypadku realizacji nieprzelotowego układu dróg wewnętrznych ustala się plac do zawracania o wymiarach minimalnych 12,5m na 12,5m.

4. Dla nowych wydzieleń geodezyjnych dróg wewnętrznych ustala się narożne ścięcia linii nie mniejsze niż 5m na 5m.

5. Dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu.

6. Dla zabudowy bliźniaczej ustala się wspólne zintegrowane wjazdy na działki.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone kolejnymi symbolami cyfrowymi od 1 do 8 – jak na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenu.

§ 7. KARTA TERENÓW UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI BOLSZEWO „OSIEDLE ZA RZEKĄ” W GMINIE WEJHEROWO:

1. **OZNACZENIE TERENU:** 1.M,U.
2. **POWIERZCHNIA:** 1,41ha.
3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW:** M,U – teren zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.
4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.
5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8.
6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;

4) intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,8;

5) wysokość zabudowy:

- a) dla wolnostojących: garaży, budynków gospodarczych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 5m,
- b) dla pozostałych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m;

6) formy zabudowy – dowolne z wykluczeniem szeregowej;

7) kształt dachu:

- a) płaski,
- b) dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków – o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci maksymalnie 45 stopni;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej: minimum 500m²,
- b) dla pozostałych form zabudowy: minimum 800m²;

9) ustala się maksymalnie 1 budynek na działce o minimalnej powierzchni ustalonej w pkt 8; dopuszcza się ponadto maksymalnie 1 garaż wolnostojący lub wolnostojący budynek gospodarczy;

10) poziom posadzki parteru – nie więcej niż 1 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – minimalna 16m;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 100°.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

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

3) dopuszcza się zmianę przebiegów istniejących rowów melioracyjnych lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem kanalizacyjnym przy zachowaniu prawidłowych warunków przepływu.

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

1) strefa potencjalnych ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia (o orientacyjnym przebiegu) – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia strefa potencjalnych ograniczeń nie obowiązuje; w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii średniego napięcia strefa potencjalnych ograniczeń ulega zmianie, zgodnie z zasadą odległości po 7m od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia;

2) obszar planu położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 110 (GWZP 110) oraz w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego GWZP 110 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zgodnie z § 5 ust. 5.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – od sąsiadującej z terenem drogi publicznej w terenie 7.KDD oraz spoza granic planu;

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

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego; ustala się nakaz retencjonowania części wód opadowych;

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

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

8) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 8. KARTA TERENÓW UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI BOLSZEWO „OSIEDLE ZA RZEKĄ” W GMINIE WEJHEROWO:

1. **OZNACZENIE TERENU:** 2.MN.

2. **POWIERZCHNIA:** 5,24ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW:** MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 70%;
 - 4) intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla wolnostojących: garaży, budynków gospodarczych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 6m,
 - b) dla pozostałych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 11m;
 - 6) formy zabudowy – wolnostojące, bliźniacze;
 - 7) kształt dachu:
 - a) płaski,
 - b) dwuspadowy lub wielospadowy, z dopuszczeniem naczółków – o symetrycznych kątach nachylenia przeciwnych połąci maksymalnie 45 stopni;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej: minimum 500m²,
 - b) dla budynku wolnostojącego: minimum 1000m²;
 - 9) ustala się maksymalnie 1 budynek na działce o minimalnej powierzchni ustalonej w pkt 8; dopuszcza się ponadto maksymalnie 1 garaż wolnostojący lub wolnostojący budynek gospodarczy;
 - 10) poziom posadzki parteru – nie więcej niż 1 m mierzone od poziomy terenu przed głównym wejściem do budynku.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: minimalna 16m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: minimalna 12m;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 100°.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegów istniejących rowów melioracyjnych, w tym kanału o którym mowa w ust. 16 – lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem kanalizacyjnym przy zachowaniu jego funkcji oraz prawidłowych warunków przepływu.

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

- 1) strefa potencjalnych ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia (o orientacyjnym przebiegu) – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia strefa potencjalnych ograniczeń

nie obowiązuje; w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii średniego napięcia strefa potencjalnych ograniczeń ulega zmianie, zgodnie z zasadą odległości po 7m od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia;

- 2) obszar planu położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 (GWZP 110) oraz w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego GWZP 110 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zgodnie z § 5 ust. 5;
- 2) ustala się wzdłuż istniejącego kanału, o którym mowa w ust. 16, z uwzględnieniem ust. 8 pkt 3 co najmniej jednostronny pas terenu szerokości minimalnej 5m, który umożliwi dostęp sprzętu mechanicznego podczas prac konserwacyjnych.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od sąsiadującej z terenem drogi wewnętrznej 4.KXP oraz spoza granic planu;
- 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego; ustala się nakaz retencjonowania części wód opadowych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

16. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:orientacyjny przebieg istniejącego kanału „D” Bolszewo, jak na rysunku planu.

§ 9. KARTA TERENU UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI BOLSZEWO „OSIEDLE ZA RZEKĄ” W GMINIE WEJHEROWO:

1. **OZNACZENIE TERENU:** 3.M,U.
2. **POWIERZCHNIA:** 0,60ha.
3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW:** M,U – teren zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.
4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.
5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8.
6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**
 - 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;
- 4) intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 1,15;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 14m; dopuszcza się dla dominanty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m² maksymalną wysokość zabudowy: 18m;
- 6) formy zabudowy – dowolne z wykluczeniem szeregowej;
- 7) kształt dachu:
 - a) płaski,
 - b) dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków – o symetrycznych kątach nachylenia przeciwnych połaci maksymalnie 45 stopni;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej: minimum 500m²,
 - b) dla pozostałych form zabudowy: minimum 800m²;
- 9) ustala się maksymalnie 1 budynek na działce o minimalnej powierzchni ustalonej w pkt 8; dopuszcza się ponadto maksymalnie 1 garaż wolnostojący lub wolnostojący budynek gospodarczy;
- 10) poziom posadzki parteru – nie więcej niż 1 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – minimalna 16m;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 100°.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegów istniejących rowów melioracyjnych – w tym, o którym mowa w ust. 16 – lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem kanalizacyjnym przy zachowaniu prawidłowych warunków przepływu.

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

- 1) strefa potencjalnych ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia (o orientacyjnym przebiegu) – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia strefa potencjalnych ograniczeń nie obowiązuje; w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii średniego napięcia strefa potencjalnych ograniczeń ulega zmianie, zgodnie z zasadą odległości po 7m od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia;
- 2) obszar planu położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 (GWZP 110) oraz w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego GWZP 110 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zgodnie z § 5 ust. 5.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – spoza granic planu;
- 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego; ustala się nakaz retencjonowania części wód opadowych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

16. **INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:**orientacyjny przebieg istniejącego kanału „D” Bolszewo, jak na rysunku planu.

§ 10. KARTA TERENÓW UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI BOLSZEWO „OSIEDLE ZA RZEKĄ” W GMINIE WEJHEROWO:

1. **OZNACZENIE TERENU:** 4.KXP.
2. **POWIERZCHNIA:** 0,03ha.
3. **KLASA DROGI:** KXP – teren publicznie dostępnego ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego.
4. **PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój – chodnik; dopuszcza się ścieżkę rowerową; dopuszcza się przekrój bez wydzielonej jezdni, chodnika, ścieżki rowerowej;
 - 3) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:**z ulicą dojazdową w terenie 7.KDD.
6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** nie dotyczy.
7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu lub do układu odwadniającego.
8. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
9. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
 - 1) mała architektura – dopuszcza się;
 - 2) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
 - 3) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
 - 4) zieleń – dopuszcza się.
10. **STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:obszar planu położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 (GWZP 110) oraz w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego GWZP 110 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

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

14. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

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

§ 11. KARTA TERENÓW UCHWALENIAM ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI BOLSZEWO „OSIEDLE ZA RZEKĄ” W GMINIE WEJHEROWO:

1. OZNACZENIE TERENU: 5.U,M.

2. POWIERZCHNIA: 0,68ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: U,M – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

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

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

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 10%;
- 4) intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice);
- 6) formy zabudowy – dowolne z wykluczeniem zabudowy szeregowej;
- 7) kształt dachu:
 - a) płaski,
 - b) dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków – o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci maksymalnie 45 stopni;
- 8) ustala się maksymalnie 1 budynek na działce o minimalnej powierzchni ustalonej w pkt 9; dopuszcza się ponadto maksymalnie 1 garaż wolnostojący lub wolnostojący budynek gospodarczy;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800m².

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 8;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

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

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

- 1) strefa potencjalnych ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii wysokiego napięcia strefa potencjalnych ograniczeń nie obowiązuje; w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii wysokiego napięcia strefa potencjalnych ograniczeń ulega zmianie, zgodnie z zasadą odległości po 20 m od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia;
- 2) obszar planu położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 (GWZP 110) oraz w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego GWZP 110 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zgodnie z § 5 ust. 5.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od sąsiadującej z terenem drogi publicznej 7.KDD;
- 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego; ustala się nakaz retencjonowania części wód opadowych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 12. KARTA TERENÓW UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI BOLSZEWO „OSIEDLE ZA RZEKĄ” W GMINIE WEJHEROWO:

1. **OZNACZENIE TERENU:** 6.KK.
2. **POWIERZCHNIA:** 0,35ha.
3. **PRZEZNACZENIE TERENU:** KK – teren kolejowy.

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8;
- 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 0%;
- 4) intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,005;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 4m;
- 6) kształt dachu – dowolny.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

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

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

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

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

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: obszar planu położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 (GWZP 110) oraz w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego GWZP 110 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: dopuszcza się zabudowę na granicy działek, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od sąsiadujących z terenem dróg publicznych oraz spoza granic planu;
- 2) parkingi – nie dotyczy;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – z źródeł: niskoemisyjnych, nieemisyjnych;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

16. **INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:** zgodnie z § 3 ust. 4.

§ 13. KARTA TERENU UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI BOLSZEWO „OSIEDLE ZA RZEKĄ” W GMINIE WEJHEROWO:

1. **OZNACZENIE TERENU:** 7.KDD.

2. **POWIERZCHNIA:** 0,24ha.

3. **KLASA DROGI:** KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

4. **PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak w stanie istniejącym;

2) przekrój – dopuszcza się: chodnik lub chodniki, jezdnię, ścieżkę rowerową;

3) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:** z istniejącą drogą powiatową (poza granicami planu).

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

7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu lub do układu odwadniającego;

2) wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na podwyższone stężenia zanieczyszczeń w powietrzu.

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

9. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

1) mała architektura – dopuszcza się;

2) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

3) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

4) zieleń – dopuszcza się.

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

11. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:** obszar planu położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 (GWZP 110) oraz w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego GWZP 110 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** strefa potencjalnych ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. **ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;

3) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

§ 14. KARTA TERENU UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI BOLSZEWO „OSIEDLE ZA RZEKĄ” W GMINIE WEJHEROWO:

1. **OZNACZENIE TERENU: 8.KXR.**

2. **POWIERZCHNIA: 0,15ha.**

3. **KLASA DROGI: KXR** – teren publicznie dostępnego ciągu pieszego oraz drogi rowerowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. **PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój – chodnik; dopuszcza się ścieżkę rowerową;

3) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:** z drogą wewnętrzną w terenie 4.KXP.

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

7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu lub do układu odwadniającego.

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

9. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

1) mała architektura – dopuszcza się;

2) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

3) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

4) zieleń – dopuszcza się.

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

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

1) strefa potencjalnych ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia (o orientacyjnym przebiegu) – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia strefa potencjalnych ograniczeń nie obowiązuje; w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii średniego napięcia strefa potencjalnych ograniczeń ulega zmianie, zgodnie z zasadą odległości po 7m od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia;

2) obszar planu położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 (GWZP 110) oraz w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego GWZP 110 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

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

14. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

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

§ 15. We fragmencie traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką”, uchwalony uchwałą Nr XLI/434/2010 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 64, poz. 1080, z 2015 r. poz. 1532, z 2016 r. poz. 2958).

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

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

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

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/392/2017

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 6 września 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY WEJHEROWA
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI BOLSZEWO „OSIEDLE ZA RZEKĄ” W GMINIE
WEJHEROWO**

A. Do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.06.2017 r. do 10.07.2017 r., wpłynęły następujące uwagi:

1. Osoba fizyczna w dniu 22.06.2017 r. wniosła następujące uwagi, dotyczące dz nr 601 obr. Bolszewo:

a) uwaga dotyczy zdefiniowania pojęcia „intensywność zabudowy”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Art.15. ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stanowi o konieczności ustalenia w planie miejscowym „maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”, zatem definiowanie, w tym modyfikacja lub cytowanie przepisu ustawy, byłoby naruszeniem prawa.

b) uwaga dotyczy zmiany wskaźnika parkingowego dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: z minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie na 1 miejsce postojowe na mieszkanie, ustalony w § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Na pozostałym obszarze wsi Bolszewo – przyjęto w innych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (np. Uchwała Nr XVIII/186/2016 z dnia 2016-03-30 w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Bolszewa oraz fragmentu Kapina w Gminie Wejherowo identyczną zasadę dotyczącą wskaźników parkingowych do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych, gdzie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych przyjmuje się minimum 2 mp na mieszkanie.

c) uwaga dotyczy zmiany zapisu dotyczącego maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki z 20% na 30%, ustalony w § 8 ust. 6 pkt 2 uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Ustalona maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 20% jest wielkością uzasadnioną dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa maksymalną intensywność zabudowy 0,5, a zatem tak ustalone współczynniki pozwalają np. dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej możliwość realizacji na działce budowlanej o powierzchni 1000 m² budynku o powierzchni zabudowy 200 m².

d) uwaga dotyczy zmiany zapisu dotyczącego minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej działki z 70% na 40%, ustalony w § 8 ust. 6 pkt 3 uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Ustalona wielkość minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej działki 70% jest wielkością uzasadnioną dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy ustalonej maksymalnej intensywności zabudowy 0,5, która wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo, uzasadniona jest ustalona maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%. Tak ustalone współczynniki pozwalają np. dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej zrealizować na działce budowlanej o powierzchni 1000 m²

budynek o powierzchni zabudowy 200 m². 700 m² powierzchni, czyli ustalone w planie 70% stanowić ma powierzchnię biologicznie czynną. Pozostałe 10% można przeznaczyć na utwardzenie nawierzchni działki budowlanej, np. dojścia i dojazdu do budynku, itp.

e) Uwaga dotyczy zmiany intensywności zabudowy działki z 0,5 na 0,8 - § 8 ust. 6 pkt 4.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo ustala dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalną intensywność zabudowy 0,5. Ustalenia planu miejscowego nie mogą być sprzeczne z polityką przestrzenną wyrażoną w studium.

f) Uwaga dotyczy zmiany zapisu minimalnej powierzchni nowowydzielonych działek dla budynku wolnostojącego z minimum 1000m² na minimum 800m² – § 8 ust. 6 pkt 8.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojących na nowych osiedlach mieszkaniowych minimalna wielkość nowo wydzielonej działki winna wynosić minimum 1000m², stąd ustalenia planu miejscowego nie mogą być sprzeczne z polityką przestrzenną wyrażoną w studium.

g) Uwaga dotyczy sprecyzowania zapisu „ustala się maksymalnie 1 budynek na działce o minimalnej powierzchni ustalonej w pkt 8”. Składający uwagę prosi o doprecyzowanie, czy w przypadku działki o powierzchni większej, niż ustalona w pkt 8 możliwa jest budowa większej liczby budynków mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Nie ma konieczności doprecyzowania przedmiotowego zapisu, ponieważ jest on jednoznaczny, tzn. ustala on dla każdej działki o powierzchni minimalnej ustalonej w karcie terenu maksymalnie 1 budynek (z dopuszczeniem dodatkowej realizacji jednego garażu wolnostojącego lub wolnostojącego budynku gospodarczego).

h) Uwaga dotyczy sprecyzowania zapisu „kąąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni – działka nr 601 graniczy z terenem kolejowym (6.KK), z ciągiem pieszo-rowerowym (8.KXR) i ciągiem pieszym z dopuszczeniem ruchu kołowego (4.KXP) – § 8 ust. 7 pkt 3; w przypadku wydzielenia z działki nr 601 większej liczby działek trudne jest do sprecyzowania, do której granicy należy się odnieść.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Składający uwagę wyraża obawę dotyczącą kwestii ustalenia w planie warunków dotyczących sposobu podziału przy nowych wydzieleniach, powołując się na ustalenia dotyczące – podobnej z nazwy, lecz nie dotyczącej nowych wydziałek procedury scalania i podziału nieruchomości. Należy wyjaśnić, że przy „zwykłym” wydzieleniu działki nie obowiązują ustalenia w zakresie kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

i) Uwaga dotyczy prośby o zdefiniowanie pojęcia „wspólne zintegrowane wjazdy na działki” zawartego w § 5 ust. 6 (w piśmie składający uwagę powołuje się błędnie na § 5 ust. 1 pkt 6), i czy w przypadku budowy „dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej na odrębnych działkach konieczny jest wspólny wjazd na działki.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Ustalenie w planie dla zabudowy bliźniaczej wspólnych zintegrowanych wjazdów na działki jest jednoznaczne i nie wymaga doprecyzowania. Należy jedynie potwierdzić, że w przypadku budowy „dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej na odrębnych działkach” konieczny jest wspólny wjazd na działki.

2. Home-deweloper s.k. w dniu 19.07.2017r. wniosła następujące uwagi:

a) Uwaga dotyczy fragmentu terenu [przyp. aut.: 2.MN], o którym mowa w projekcie zmiany planu, którego przeznaczenie zmienia się z terenu zieleni oraz usług sportu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Składający uwagę kwestionują przeznaczenie przedmiotowego terenu ze względu na:

- brak dostępu do drogi gminnej, zaś teren oznaczony symbolem 4.KXP nie ma uregulowanej sytuacji prawnej by korzystać z niego jako terenu publicznie dostępnego ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego,
- położenie w takiej bliskości rzeki, że przy opadach rzeka wylewa na przedmiotowy teren,
- niezależnie od map zagrożenia powodziowego „woda jest widoczna” na dużej przestrzeni tego terenu a przy badaniach gruntu woda znajduje się na głębokości ok. 30 cm,
- cały teren jest torfowiskiem,
- maszt wysokiego napięcia graniczy z przedmiotowym terenem, zaś maszty średniego napięcia przebiegają przez jego środek.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Składający uwagę wskazują słusznie na trudne, acz nie uniemożliwiające inwestowania warunki na terenie 2.MN, tym bardziej, że jako bezpośredni sąsiad (wschodni fragment terenu 1.M,U) realizują inwestycję w bardzo podobnych warunkach gruntowych, o wysokim poziomie wód gruntowych, jak również przez ich działkę przebiega w części napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, zatem sami dowodzą o możliwościach inwestowania na bezpośrednio sąsiadującym terenie.

Ponadto obszar objęty analizowanym projektem zmiany planu nie został również zaliczony do obszarów zagrożonych powodzią w każdym okresie prawdopodobieństwa jej wystąpienia od strony wód rzecznych – niezależnie od niewielkiej odległości od cieków wodnych.

Również obecnie nieuregulowany prawny dostęp terenu 2.MN (istniejącej działki nr 601) do drogi publicznej nie stanowi o docelowej niemożliwości zagospodarowania kubaturowego. To właśnie projekt planu miejscowego reguluje kwestię bezpośredniego dostępu do drogi publicznej poprzez planowany teren publicznie dostępnego ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego (4.KXP).

Należy nadmienić, że żaden maszt wysokiego napięcia nie graniczy z przedmiotowym terenem, a nawet nie graniczy ze strefą potencjalnych ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia.

- b) Składający uwagi zapytują „czy kodeks urbanistyczno-budowlany przewiduje i dopuszcza taką rozbudowę wsi Bolszewo”. Kwestionują dalsze zwiększanie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, argumentując niezrealizowanymi a przeznaczonymi (częściowo w obszarze planu) terenami pod zabudowę wielorodzinną należącymi do „znanego dewelopera”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo na obszarze wsi Bolszewo dopuszcza na obszarze opracowania planu funkcje mieszkaniowo-usługowe. Obecnie obowiązujące prawo , czyli ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie reguluje uzależniania możliwości inwestowania na danym terenie od stopnia wypełnienia struktury w jednostce osadniczej. Ograniczenia w zabudowie wynikają głównie z ograniczeń, o których mowa w przepisach odrębnych, a także z obiektywnych przeciwwskazań, które powodowałyby nieodwracalne szkody w przestrzeni. Przedmiotowy teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie, co tereny należące do składających uwagę, tzn. o bardzo podobnych uwarunkowaniach środowiskowych i lokalizacyjnych powoduje, że nie istnieją jednoznaczne przesłanki ku temu, aby uniemożliwić zainwestowanie kubaturowe. Przy podejmowaniu decyzji o sposobie zagospodarowania Gmina korzysta z przysługującego jej tzw. władztwa planistycznego w granicach obowiązującego prawa.

- c) Do istniejących terenów budowlanych jest niewystarczająco rozwinięty transport publiczny (brak linii autobusowej).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nie dotyczy ustaleń planu, niemniej należy zaznaczyć, że składający uwagę realizują na swoim terenie osiedle, które również nie posiada bezpośredniego dostępu do transportu publicznego. Należy jednak podkreślić, że w bezpośrednim sąsiedztwie – w granicach opracowania planu – planuje się przystanek kolejowy.

- d) Zmiana terenu zieleni i usług sportu pod zabudowę mieszkaniową spowoduje hałas i ruch samochodowy, który zakłóci spokój mieszkańców ulicy Polnej i okolic.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują bardziej restrykcyjne poziomy hałasu w środowisku, aniżeli dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, które ustalone są w obecnie obowiązującym planie. Ruch samochodowy jest nieuniknioną składową zagospodarowania każdego terenu. Nawet w dotychczas obowiązującym planie, przeznaczenie terenu pod usługi sportu również koncentrowałoby ruch samochodowy.

- e) Dopuszczenie zagospodarowania kubaturowego w terenie 2.MN „popsuje widok z okien i nasłonecznienie obecnych domów.”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Podstawowym celem planowania przestrzennego jest utrzymanie ładu przestrzennego, czyli takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Nie mają jednak wpływu na subiektywne doznania estetyczne, pojmowane piękno otoczenia przekształcanego przez człowieka. Kwestie zacieniania innych budynków regulują przepisy odrębne.

- f) „Tereny rekreacji, zieleni i sportu powinny się rozwijać gdzie we wsi Bolszewo i gminie Wejherowo jest ogromne zapotrzebowanie. Tak jak już to było planowanie na terenie przy rzece.”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

W przedmiotowej zmianie planu w terenach 1.M,U, 3.M,U, 5.U,M dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji. W bezpośrednim otoczeniu na południe od obszaru opracowania planu przeznacza się ponad 30 ha terenów wyłącznie pod zieleni i usługi sportu. W niewielkiej odległości około 300 metrów od granic obszaru opracowania planu jest dostęp do setek hektarów lasów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej.

- g) „W związku z powyższymi argumentami jako sąsiad graniczący z terenem, na którym jest proponowana zmiana planu nie wyrażamy zgody na takie posunięcie ze strony Gminy Wejherowo jak najszybciej”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z uzasadnieniami, o których mowa w punktach a)-f) również ogólny charakter treści uwagi powoduje nieuwzględnienie tej uwagi. Należy raz jeszcze podkreślić, że przy podejmowaniu decyzji o sposobie zagospodarowania Gmina korzysta z przysługującego jej tzw. władztwa planistycznego w granicach obowiązującego prawa.

3. Osoba fizyczna w imieniu mieszkańców ulic przylegających do ul. Polnej w Bolszewie w trójkącie pomiędzy ul. Słoneczną, Polną, Kanałową i Poprzeczną w dniu 21.07.2017 r. złożyła następujące uwagi:

- a) „Nie zgadzamy się na planowanie ewentualnego osiedla wielorodzinnego w wysokiej zabudowie.”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Ustalenia planu przeznaczają dotychczasowy teren zieleni oraz usług sportu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (teren 2.MN), zaś pozostałe grunty prywatne przeznaczone w dotychczas obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową utrzymują swoje przeznaczenie. Ponadto grunt gminny znajdujący się w terenie 5.U,M dopuszcza poza wybranymi usługami jedynie realizację budynków zamieszkania zbiorowego, oraz budownictwa socjalnego, a także tzw. mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Przeznaczenie wszystkich terenów w obszarze opracowania planu jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo. Studium dopuszcza na obszarze opracowania planu funkcje mieszkaniowo-usługowe.

- b) „Teren ten powinien być przeznaczony na infrastrukturę rekreacyjną nawiązującą do charakteru wiejskiego z ciągiem spacerowym wzdłuż rzeki Bolszewki”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

W bezpośrednim otoczeniu na południe od obszaru opracowania planu przeznacza się ponad 30 ha terenów pod zieleń i usługi sportu, co oznacza również możliwość realizacji ciągu pieszego o charakterze wiejskim wzdłuż południowego brzegu rzeki Bolszewki.

- c) „Powstanie kompleksu mieszkaniowego spowoduje wzrost zagrożenia bezpieczeństwa dzieci i coraz liczniej odwiedzających turystów i rowerzystów”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo na obszarze wsi Bolszewo ustala na obszarze opracowania planu funkcje mieszkaniowo-usługowe. Z pewnością każde kolejne zagospodarowanie kubaturowe w jakimkolwiek miejscu wiąże się ze wzrostem ruchu komunikacyjnego. Ogólny pokaźny wzrost mobilności społeczeństwa, poprzez stopień zmotoryzowania (często 2-3 samochody w rodzinie), wzrost udziału ruchu rowerowego, w tym turystycznego prowadzi również do potencjalnego wzrostu zagrożenia bezpieczeństwa dzieci na drogach. Niezależnie od ustaleń planu, stosuje się rozwiązania komunikacyjne znacznie spowalniające ruch samochodów, nadając tym samym priorytet dla ruchu pieszego, niemniej przeważające na obszarze planu dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej (teren 2.MN) utrzymuje się w dotychczasowym charakterze wsi Bolszewo.

- d) „Brak możliwości rozwoju infrastruktury produkcyjno-mieszkalnej (sklepy, usługi gastronomiczne, parkingi”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo na obszarze wsi Bolszewo, dla którego ustala na obszarze opracowania planu funkcje mieszkaniowo-usługowe. Również ustalenia planu dopuszczają właściwie na całym obszarze planu realizację wybranych usług, w tym np. usług gastronomicznych. Zgodnie z definicją Prawa budowlanego w budynku jednorodzinnym można realizować lokal użytkowy do 30% powierzchni całkowitej budynku. Z kolei w terenie 5.U,M dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/392/2017

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 6 września 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

BUDOWA DRÓG, URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) Tereny nr:

- **4.KXP** – teren publicznie dostępnego ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego o powierzchni 0,03ha,
- **7.KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa o powierzchni 0,34ha,
- **8.KXR** – teren publicznie dostępnego ciągu pieszego oraz drogi rowerowej o powierzchni 0,15ha.

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

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

2) Infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie:

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

Przewodniczący Rady

Hubert Toma