UCHWAŁA NR XXI/226/2016
RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 6 lipca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolszewo - Park w Gminie Wejherowo

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), 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 2016 r. poz. 446), uchwala 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Bolszewo - Park w Gminie Wejherowo, zwany dalej „planem", obejmujący obszar określony na 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 (w tym m.in.: mosty, wiadukty, kładki i przepusty), 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:

   a) balkonów, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5m, chyba że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu stanowią inaczej;

   b) części podziemnych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu stanowią inaczej;

7) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki;

8) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;

9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) charakterze budynku – należy przez to rozumieć zespół następujących cech budynku: historyczna bryła budynku, historyczna forma architektoniczna, historyczny detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałami stolarki), historyczna dyspozycja ścian zewnętrznych, historyczny materiał, historyczna kolorystyka;

11) bryle budynku – należy przez to rozumieć zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie.

a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,

b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

12) typie zabudowy – należy przez to rozumieć zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

13) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili uchwalenia planu;

14) 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;

15) mieszkaniach integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą – należy przez to rozumieć mieszkanie na działce wspólnej z obiektem związanym z działalnością gospodarczą. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 100m^2.

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

1) U,ZP – teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej zabytkowego parku. W terenie U,ZP dopuszcza się:

a) zieleń parkową urządzoną oraz krajobrazową,

b) urządzenia sportu i rekreacji, boiska, place zabaw, itp.;

c) usługi, z wyłączeniem:
- stacji paliw,
- warsztatów mechaniki pojazdowej, w tym warsztatów blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych,
- stacji obsługi samochodów,
- myjni,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m^2,
- szpitali i domów opieki społecznej,
- hurtowni,
- baz,
- składów,
- skupów;

d) usługi użyteczności publicznej dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością.

2) WS,ZP – teren wód powierzchniowych oraz zieleni urządzonej. W terenie WS,ZP dopuszcza się ponadto:

a) zieleń parkową urządzoną oraz krajobrazową,

b) usługi kultury,

c) urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw;

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

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

c) urządzenia sportu i rekreacji, boiska, place zabaw, itp.,

d) usługi, z wyłączeniem:

- stacji paliw,
- warsztatów mechaniki pojazdowej, w tym warsztatów blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych,
- stacji obsługi samochodów,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 800m²,
- szpitali i domów opieki społecznej,
- hurtowni,
- baz,
- składów,
- skupów;

e) usługi użyteczności publicznej dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;

f) obsługę komunikacji kołowej – parkingi ogólnodostępne.

§ 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 wielorodzinne: minimum 1 mp na mieszkanie,

3) usługi: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej,

4) szkoły podstawowe i gimnazja: minimum 1mp na pomieszczenie do nauczania,

5) przedszkola, świetlice: minimum 2mp na oddział;

6) baseny pływackie, siłownie, sale gimnastyczne (bez miejsc dla widzów): minimum 1mp na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych,

7) boiska, korty tenisowe (bez miejsc dla widzów): 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 wymagających minimum 3mp: minimum 1mpk.

§ 5. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzieleń stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzieleń powstałych na skutek decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a także wydzieleń powstałych na skutek uchwalenia planu.

§ 6. 1. Projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej, tzn. obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla Gminy Wejherowo.

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

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenu.

§ 8. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BOLSZEWO - PARK W GMINIE WEJHEROWO:

1. NUMER TERENU: 1.
2. POWIERZCHNIA: 0,74ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: U,ZP – teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej zabytkowego parku, z minimalnym 70% udziałem zieleni urządzonej.

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, 9;

2) dopuszcza się dominantę w formie wieżyczki o powierzchni zabudowy w rzucie maksymalnie: 16m^2;

3) dopuszcza się wyłącznie szyldy wkomponowane w płaszczyznę ściany, podwieszane lub w formie wspornikowej o powierzchni maksymalnej 0,8m^2;

4) dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o wysokości maksymalnej 0,5m wykonane (oblicowane) z kamienia lub cegły wykonane wariantowo z:

a) siatki drucianej, z minimalnym 90% udziałem powierzchni ażurowej,

b) paneli ogrodzeniowych z drutów zgrzewanych punktowo;

c) sztachetowe drewniane, z minimalnym 20% udziałem powierzchni ażurowej,

d) kute metalowe.

5) dla obiektów małej architektury dopuszcza się wyłącznie następujące materiały: drewno, metal, kamień, cegła, szkło.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 10%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 70%;

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

5) wysokość zabudowy:

a) dla dominanty, o której mowa w ust. 5 pkt 2 – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m,

b) dla pozostałej zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10m;

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

7) kształt dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dla dominanty, o której mowa w ust. 5 pkt 2 – dach płaski o maksymalnym nachyleniu połaci 20 stopni;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – jak w stanie istniejącym, z uwzględnieniem §5.

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) ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:

a) otworów o średnicy minimum 15cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,

b) prześwitów o szerokości minimalnej 10cm pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;

3) 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:

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) teren objęty strefą ochrony układu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, jak na rysunku planu,

b) historyczny park podworski wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu,

c) obszar dawnego układu dworsko-parkowego i młyńskiego, jak na rysunku planu;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ust. 5, 6,

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

a) dla wszelkich działań inwestycyjnych w obszarze, o którym mowa w pkt 1b – zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) historyczny park, o którym mowa w pkt 1b, dla którego ochronie podlegają: historyczna kompozycja parku, zachowany starodrzew, w tym komponowany (alei i szpalerów), historyczne ukształtowanie terenu i elementy historycznego zainwestowania terenu; dopuszcza się: realizację niezbędnych ciągów komunikacyjnych, sieci i urządzeń sieciowych oraz podziemnych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1) mała architektura – dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

4) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

5) zieleń – dopuszcza się.

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

1) pomnik przyrody nr 262 (dąb szypułkowy) – jak na rysunku planu; zagospodarowanie wokół pomnika zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa :

a) od przylegających z terenem istniejących:

- ulicy – poprzez istniejący zjazd (poza granicami planu),

- drogi wewnętrznej (poza granicami planu),

b) dopuszcza się dostępność drogową do terenu nr 2.WS,ZP;

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

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

8) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

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: istniejąca przepompownia ścieków (element sieci infrastruktury technicznej), jak na rysunku planu.

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BOLSZEWO - PARK W GMINIE WEJHEROWO:

1. NUMER TERENU: 2.

2. POWIERZCHNIA: 0,22ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: WS,ZP – teren wód powierzchniowych oraz zieleni urządzonej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; dopuszcza się ponadto m.in. : przystanie, nabrzeża, mola, slipy, pomosty, pochylnie, kładki itp.

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, 9;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

3) dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o wysokości maksymalnej 0,5m wykonane (oblicowane) z kamienia lub cegły, wykonane wariantowo z:

a) siatki drucianej, z minimalnym 90% udziałem powierzchni ażurowej,

b) paneli ogrodzeniowych z drutów zgrzewanych punktowo;

c) sztachetowe drewniane, z minimalnym 20% udziałem powierzchni ażurowej,

d) kute metalowe.

4) dla obiektów małej architektury dopuszcza się wyłącznie następujące materiały: drewno, metal, kamień, cegła, szkło.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy – nie dotyczy;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie dotyczy;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 95%;

4) intensywność zabudowy działki – minimalna: nie dotyczy, maksymalna: nie dotyczy;

5) wysokość zabudowy – nie dotyczy;

6) kształt dachu – nie dotyczy.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – dowolna;

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

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:

   a) otworów o średnicy minimum 15cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,

   b) prześwitów o szerokości minimalnej 10cm pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;

3) 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:

a) teren objęty strefą ochrony układu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, jak na rysunku planu,

b) historyczny park podworski wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu,

c) obszar dawnego układu dworsko-parkowego i młyńskiego, jak na rysunku planu;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ust. 5, 6,

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

   a) dla wszelkich działań inwestycyjnych w obszarze, o którym mowa w pkt 1a, 1b, 1c – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

   b) historyczny park, o którym mowa w pkt 1b, dla którego ochronie podlegają: historyczna kompozycja parku, zachowany starodrzew, w tym komponowany (alei i szpalerów), historyczne ukształtowanie terenu i elementy historycznego zainwestowania terenu; dopuszcza się: realizację niezbędnych ciągów komunikacyjnych, sieci i urządzeń sieciowych oraz podziemnych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1) mała architektura – dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe – zgodnie z ust. 5 pkt 2;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

4) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

5) zieleń – dopuszcza się.

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

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – od przylegającej z terenem istniejącej ulicy (poza granicami planu), w tym poprzez tereny nr: 1.U,ZP, 3.U,ZP;

2) parkingi – wyklucza się;

3) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

5) zagospodarowanie wód opadowych – odprowadzanie powierzchniowe;

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

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

8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

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%.

§ 10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BOLSZEWO - PARK W GMINIE WEJHEROWO:

1. NUMER TERENU: 3.

2. POWIERZCHNIA: 2,29ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: U,ZP – teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej zabytkowego parku, 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:
1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9;

2) dopuszcza się wyłącznie szyldy wkomponowane w płaszczyznę ściany, podwieszane lub w formie wspornikowej o powierzchni maksymalnej 0,8m^2;

4) dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o wysokości maksymalnej 0,5m wykonane (oblicowane) z kamienia lub cegły, wykonane wariantowo z:

a) siatki drucianej, z minimalnym 90% udziałem powierzchni ażurowej,

b) paneli ogrodzeniowych z drutów zgrzewanych punktowo;

c) sztachetowe drewniane, z minimalnym 20% udziałem powierzchni ażurowej,

d) kute metalowe.

4) dla zabudowy należy przewidzieć nowoczesne formy architektoniczne, stanowiące jednorodność formalno-przestrzenną oraz maksymalną zwartość kompleksu zabudowy;

5) w obszarze, o którym mowa w ust. 9 pkt 1b dopuszcza się wyłącznie nawierzchnie ciągów komunikacji pieszej i kołowej: kamienne, brukowane, żwirowe;

6) w obszarze, o którym mowa w ust. 9 pkt 1b dla obiektów małej architektury dopuszcza się wyłącznie następujące materiały: drewno, metal, kamień, cegła, szkło.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; ponadto dopuszcza się przekraczanie południowego oraz wschodniego odcinka maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla:

- odkrytej części basenu pływackiego (pływalni),

- wolnostojącej sauny o powierzchni zabudowy maksymalnej 100m^2,

- zjeżdżalni wodnych;

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

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 50%; dopuszcza się zmniejszenie udziału procentu powierzchni biologicznie czynnej o powierzchnię przeznaczoną pod nieckę otwartego basenu jednak nie więcej niż o 1000m^2;

4) intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,3;

5) wysokość zabudowy:

a) dla hal sportowych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12,5m,

b) dla sal gimnastycznych, pływalni – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10,5m,

c) dla pozostałej zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 8m;

6) kształt dachu:

a) dla hal sportowych – dowolny,

b) dla pozostałych – płaski.

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:

1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:

a) otworów o średnicy minimum 15cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,

b) prześwitów o szerokości minimalnej 10cm pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;

3) 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:

1) strefy ochrony dóbr kultury:

a) teren objęty strefą ochrony układu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, jak na rysunku planu,

b) historyczny park podworski wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu,

c) obszar dawnego układu dworsko-parkowego i młyńskiego, jak na rysunku planu;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ust. 5, 6;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

a) dla wszelkich działań inwestycyjnych w obszarze, o którym mowa w pkt 1a, 1b, 1c – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) historyczny park, o którym mowa w pkt 1b, dla którego ochronie podlegają: historyczna kompozycja parku, zachowany starodrzew, w tym komponowany (alei i szpalerów), historyczne ukształtowanie terenu i elementy historycznego zainwestowania terenu; dopuszcza się: realizację niezbędnych ciągów komunikacyjnych, sieci i urządzeń sieciowych oraz podziemnych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1) mała architektura – dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

4) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

5) zieleń – dopuszcza się.

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

1) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie – jak na rysunku planu – znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa :

a) dla usług – spoza granic planu; wyklucza się dostępność drogową poprzez: istniejący zjazd (istniejąca ul. Zamostna poza granicami planu),

b) dla zieleni urządzonej zabytkowego parku – spoza granic planu, w tym poprzez: istniejący zjazd (istniejąca ul. Zamostna poza granicami planu), pozostałe ulice poza granicami planu (istniejąca ul. Dobra, istniejąca ul. Parkowa),

c) dopuszcza się dostępność drogową do terenów nr: 2.WS,ZP, 4.U,ZP;

2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4; dopuszcza się ponadto realizację miejsc postojowych wynikających z zapotrzebowania w terenie 4.U,ZP;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

8) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 11. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BOLSZEWO - PARK W GMINIE WEJHEROWO:

1. NUMER TERENU: 4.

2. POWIERZCHNIA: 2,91ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: U,ZP – teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej zabytkowego parku, z minimalnym 75% udziałem zieleni urządzonej.

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, 9;

2) dopuszcza się wyłącznie szyldy wkomponowane w płaszczyznę ściany, podwieszane lub w formie wspornikowej o powierzchni maksymalnej 1m^2.

3) dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o wysokości maksymalnej 0,5m wykonane (oblicowane) z kamienia lub cegły, wykonane wariantowo z:

   a) siatki drucianej, z minimalnym 90% udziałem powierzchni ażurowej,

   b) paneli ogrodzeniowych z drutów zgrzewanych punktowo;

   c) sztachetowe drewniane, z minimalnym 20% udziałem powierzchni ażurowej,

   d) kute metalowe.

4) ustala się zieleń wysoką do zachowania i wprowadzenia w formie pojedynczego szpaleru drzew, jak na rysunku planu;

5) dopuszcza się wyłącznie nawierzchnie ciągów komunikacji pieszej i kołowej: kamienne, brukowane, żwirowe;

6) dla obiektów małej architektury dopuszcza się wyłącznie następujące materiały: drewno, metal, kamień, cegła, szkło.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

   a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

   b) pozostałe – zgodnie z przepisami;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 7%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 70%;

4) intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,33;

5) wysokość zabudowy:

   a) dla obszaru ograniczonego maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy we wschodniej części terenu – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m, (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

   b) dla obszaru ograniczonego maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w zachodniej części terenu – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 7m, (maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się piwnice),

6) formy zabudowy – wolnostojące;

7) kształt dachu:

   a) dla obszaru ograniczonego maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy we wschodniej części terenu – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25-45 stopni;

   b) dla obszaru ograniczonego maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w zachodniej części terenu - wielospadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25-45 stopni.

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:

1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:

   a) otworów o średnicy minimum 15cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,

   b) prześwitów o szerokości minimalnej 10cm pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;

3) 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:

1) strefy ochrony dóbr kultury:

   a) teren objęty strefą ochrony układu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, jak na rysunku planu,

   b) historyczny park podworski wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu,

   c) obszar dawnego układu dworsko-parkowego i młyńskiego, jak na rysunku planu;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ust. 5, 6;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

   a) dla wszelkich działań inwestycyjnych w obszarze, o którym mowa w pkt 1a, 1b, 1c – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

   b) historyczny park, o którym mowa w pkt 1b, dla którego ochronie podlegają: historyczna kompozycja parku, zachowany starodrzew, w tym komponowany (alei i szpalerów), historyczne ukształtowanie terenu i elementy historycznego zainwestowania terenu; dopuszcza się: realizację niezbędnych ciągów komunikacyjnych, sieci i urządzeń sieciowych oraz podziemnych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1) mała architektura – dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

4) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

5) zieleń – dopuszcza się.

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

1) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie – jak na rysunku planu – znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa :

a) od sąsiadującej bezpośrednio z terenem istniejących:

- ulicy – poprzez istniejący zjazd w terenie nr 3.U,ZP;
- istniejącej drogi wewnętrznej (poza granicami planu) poprzez istniejący most, o którym mowa w ust. 16;

b) dopuszcza się dostępność drogową do terenów nr: 3, 6;

2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4; dopuszcza się ponadto realizację miejsc postojowych w terenie 3.U,ZP;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

8) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

16. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: istniejący most, jak na rysunku planu.

§ 12. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BOLSZEWO - PARK W GMINIE WEJHEROWO:

1. NUMER TERENU: 5.

2. POWIERZCHNIA: 0,76ha.

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:

1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9;

2) dopuszcza się wyłącznie szyldy wkomponowane w płaszczyznę ściany, podwieszane lub w formie wspornikowej o powierzchni maksymalnej 2,2m^2.

3) dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o wysokości maksymalnej 0,5m wykonane (oblicowane) z kamienia lub cegły, wykonane wariantowo z:

a) siatki drucianej, z minimalnym 90% udziałem powierzchni ażurowej,

b) paneli ogrodzeniowych z drutów zgrzewanych punktowo;

c) sztachetowe drewniane, z minimalnym 20% udziałem powierzchni ażurowej,

d) kute metalowe.

4) ustala się zieleń wysoką o znaczeniu historyczno-krajobrazowym do zachowania, jak na rysunku planu.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 20%;

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

5) wysokość zabudowy:

a) dla wolnostojących: budynków gospodarczych, garaży – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 4m,

b) dla pozostałej – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

6) formy zabudowy – wolnostojące;

7) kształt dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m; dopuszcza się wyłącznie przebieg kalenic w kierunkach: północ-południe, wschód-zachód – z tolerancją ±10 stopni;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000m^2, z uwzględnieniem §5. 1;

9) minimalna szerokość frontu działki – 70m.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – zgodnie z ust. 6 pkt 9;

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) ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:

a) otworów o średnicy minimum 15cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,

b) prześwitów o szerokości minimalnej 10cm pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;

3) 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:

1) strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony układu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, jak na rysunku planu;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ust. 5, 6;

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

1) zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie – jak na rysunku planu – znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – od sąsiadującej bezpośrednio z terenem istniejącej ulicy (poza granicami planu);

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

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

8) zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 13. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BOLSZEWO - PARK W GMINIE WEJHEROWO:

1. NUMER TERENU: 6.

2. POWIERZCHNIA: 0,03ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: WS,ZP – teren wód powierzchniowych oraz zieleni urządzonej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; dopuszcza się ponadto m.in.: przystanie, nabrzeża, mola, slipy, pomosty, pochylnie, kładki itp.

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, 9;

2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy – nie dotyczy;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie dotyczy;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 95%;

4) intensywność zabudowy działki – minimalna: nie dotyczy, maksymalna: nie dotyczy;

5) wysokość zabudowy – nie dotyczy;

6) kształt dachu – nie dotyczy.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – dowolna;

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

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:

   a) otworów o średnicy minimum 15cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,

   b) prześwitów o szerokości minimalnej 10cm pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;

3) 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:

1) strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony układu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, jak na rysunku planu;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ust. 5, 6;

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1) mała architektura – dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe – zgodnie z ust. 5 pkt 2;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

4) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

5) zieleń – dopuszcza się.

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

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – od przylegającej z terenem istniejącej ulicy (poza granicami planu), w tym poprzez teren nr 4.U,ZP;

2) parkingi – wyklucza się,

3) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

5) zagospodarowanie wód opadowych – odprowadzanie powierzchniowe;

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

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

8) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

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: istniejący most, jak na rysunku planu.

§ 14. Traci moc we fragmencie 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 dnia 30 kwietnia 2010r.).

§ 15. 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).

§ 16. Zobowiązuje się Wójta Gminy Wejherowo do:

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

2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej gminy Wejherowo.

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

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 maja 2016r. do 23 maja 2016r.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXI/226/2016 RADY GMINY WEJHEROWO Z DNIA 6 LIPCA 2016 R.

GMINA WEJHEROWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BOLSZEWO - PARK W GMINIE WEJHEROWO

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

0 50 100m

1.U,ZP

2.WS,ZP

3.U,ZP

4.U,ZP

5.M,U

6.WS,ZP

262

ul. Parkowa

ul. Dobra

ul. Szkolna

Bolszewo

granice obszaru objętego planem

PUNKTEM ODNIESIENIA DLA POMIARÓW JEST OŚ PODŁUŻNA WSZELKICH OZNACZEŃ LINIOWYCH

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
  - OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
  - OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

1 . U,ZP

- U,ZP — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ ZABYTKOWEGO PARKU
- WS,ZP — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ
- M,U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 262 — POMNIK PRZYRODY
- ZIELEŃ WYSOKA O ZNACZENIU HISTORYCZNO-KRAJOBRAZIWYM DO ZACHOWANIA
- ZIELEŃ WYSOKA DO ZACHOWANIA I WPROWADZENIA
- ZZ — OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT
- OBSZAR HISTORYCZNEGO PARKU PODWORSKIEGO WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI BOLSZEWO WRAZ Z ZESPOŁEM DWORSKO-PARKOWYM I FOLWARKIEM (cały obszar planu; granice strefy przebiegają poza granicami planu)
- STREFA OCHRONY DAWNEGO ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO I MŁYŃSKIEGO

INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNEJ

- ISTNIEJĄCY MOST
- P — ISTNIEJĄCA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW (ELEMENT SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ)

GMINA WEJHEROWO
Os. Przyjaźni 6
84-200 WEJHEROWO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BOLSZEWO - PARK W GMINIE WEJHEROWO

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	
OPRACOWANIE	M-PRO mgr inż. arch. Michał Szatybełko mic74@wp.pl tel. 887-648-717 dawna Północna Okręgowa Izba Urbanistów w Gdańsku nr G-177/2004 obecnie Pomorskie Stowarzyszenie Urbanistów w Gdyni	
KWIECIEŃ 2016R.	SKALA 1:1000	NR RYS.1

Id. ewidencyjny GD.6642.646.1.2014
2014 09. 19
(data wpisania do zasobu) (podpis)

STARODRUKI KARTOGRAFICZNE w WOJEWÓDZKIM OŚRODKU DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Reprodukowanie, rozpowszechnianie i udostępnianie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zmianami).

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO

GRANICE GMINY
GRANICE OBRĘBÓW

UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE

- TERENY ZAINWESTOWANE O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZAINWESTOWANE O INNYCH FUNKCJACH PRZEMYSŁOWO - MAGAZYNOWO - SKŁADOWYCH I ROLNICZO - PRODUKCYJNYCH
- TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH KLASY III
- LASY
- WODY POWIERZCHNIOWE
- TERENY ZWARTEGO ZAINWESTOWANIA
- ZAKŁAD UNIESZKODLIWIANIA ODPADÓW "EKO DOLINA"

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

- GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH
  - GZWP Nr 110 "Pradolina Kaszubskiej i rzeki Redy"
  - GZWP Nr 111 "Subzwornika Gdańska"
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA 10%
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA 1%
- REZERWATY PRZYRODY
  - 1 - Gałęzia Góra - Istra
  - 2 - Kępa Oksywska
  - 3 - Pelplińska (część położona w gminie Szemud)
  - 4 - Glowa (część położona w mieście Gdynia)
- GRANICA TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OTULINY TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
  - Puszczy Darżlubskiej
  - Pradoliny Redy - Łeby
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- POMNIKI PRZYRODY
- GRANICA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO PRADOLINY REDY-ŁEBY
- GRANICA OBSZARÓW OCHRONY SIECI NATURA 2000 na podstawie dyrektywy ptasiej OSOP PLB Puszcza Darżlubska
- GRANICA OBSZARÓW OCHRONY SIECI NATURA 2000 na podstawie dyrektywy siedliskowej SOOS
  - 1 - PLH220019 Orlo
  - 2 - PLH220016 Mewia - Bagno Biała
  - 3 - PLH220020 PEEGŻNICA
- OBSZARY GÓRNICZE
- OBSZAR UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA

UWARUNKOWANIA KULTUROWE

- OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- HISTORYCZNE ZESPOŁY I UKŁADY PRZESTRZENNE
- HISTORYCZNE ZESPOŁY ZIELENI KOMPONOWANEJ
- 30 — STANOWISKA BADA N ARCHEOLOGICZNYCH

SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNE J

- ISTNIEJACY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA ELEKTROENERGETYCZNEGO
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400kV
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 1 10kV
- ISTNIEJĄCE STACJE REDUKCYJNO - POMIAROWE I
- ISTNIEJĄCE GAZOCI AGI WYSOKIEGO CI ŚNIENIA
- ISTNIEJĄCE UJĄCIA WODY
- ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA

SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

- DROGA KRAJOWA
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- PIERWSZORZĘDOWA LINIA KOLEJOWA
- MIEJSCOWA LINIA KOLEJOWA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- TERENY PREDYSPONOWANE DLA ROZWOJU MIESZKALNICTWA
- TERENY PREDYSPONOWANE DLA ROZWOJU FUNKCJA USŁUGOWYCH
- TERENY PREDYSPONOWANE DLA ROZWOJU TURYSTYKI
- TERENY PREDYSPONOWANE DLA ROZWOJU FUNKCJA PRODUKCYJNYCH
- TERENY PREDYSPONOWANE DLA ROZWOJU ROLNICTWA
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1 — OZNACZENIE JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- PROJEKTOWANY GŁOWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP Nr 109 "Dolina Kopalna Żarnowiec"
- PROJEKTOWANA STREFA NAJWYŻSZEJ OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH Nr 110 (ONO)
- PROJEKTOWANA STREFA WYSOKIEJ OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH Nr 110 (OWO)
- PROJEKTOWANE REZERWATY PRZYRODY
  - 1 - Dolina Pierszewska
  - 2 - Torfy Zagórskiej Strugi
  - 3 - Rekowo
  - 4 - Orlo

KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNE J

- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400kV
- PROJEKTOWANE GAZOCI AGI WYSOKIEGO CIEŻNIENIA
- PROJEKTOWANE GAZOCI AGI ŚREDNIEGO CIEŻNIENIA
- UJĘCIA WODY WYŁĄCZONE Z EKSPLOATACJI I PLANOWANE DO WŁĄCZENIA
- PROJEKTOWANA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANE PRZEPOMPOWNIE REJONOWE
- PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

- PROJEKTOWANA DROGA POWIATOWA
- PROJEKTOWANE DROGI GMINNE
- PLANOWANE TRASY ROWEROWE O ZNACZENIU REGIONALNYM (TRASA NR 113 (PUCK – WEJHEROWO – KARTUZY – NOWA KARCZMA - ESWA KISZWA - GNIEZDNY - TCZEW) (TRASA NR 114 (WEJHEROWO - LĘBORK - IRCHÓ)
- TRASY ROWEROWE O ZNACZENIU LOKALNYM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/226/2016

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 6 lipca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WEJHEROWA
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BOLSZEWO - PARK W GMINIE WEJHEROWO

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolszewo - Park w Gminie Wejherowo, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 maja 2016 r. do 23 maja 2016r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/226/2016

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 6 lipca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2016 r. poz. 778), Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

BUDOWA DRÓG, URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) Na obszarze przedmiotowego planu miejscowego nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych należących do zadań własnych gminy.

2) Infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie:

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

Przewodniczący Rady

Hubert Toma