

**UCHWAŁA NR XXI/230/2016
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 6 lipca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo i Zamostne w Gminie Wejherowo, na obszarze ograniczonym linią kolejową, Aleją Lipową i terenem za rzeką Redą

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo uchwalonego uchwałą Nr XXXV/423/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2013 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo i Zamostne w Gminie Wejherowo, na obszarze ograniczonym linią kolejową, Aleją Lipową i terenem za rzeką Redą, obejmujący teren o powierzchni ok. 13,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

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

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

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

- j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - m) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778);
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskazniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku i obiektów budowlanych, w tym nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które jednak mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie więcej 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;
- 5) **reklamie** - należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 6) **tablicy reklamowej** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 7) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 8) **sztyldzie** - należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 9) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 10) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

11) **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,

12) **funkcji usługowej (usługach)** – należy przez to rozumieć:

- a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
- b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, usługi obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym lub wodnym śródlądowym, świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,
- c) rzemiosło o charakterze usługowym – rozumiane jako działalność usługowa nieprodukcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz produkcyjna typu zakład kamieniarski i inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również nie powodująca powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń.

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

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) sposób oznaczenia terenu;
- 4) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w § 7;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział 1.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 18 terenów, w tym 4 tereny komunikacji. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej – U;
- 4) tereny sportu i rekreacji – US;
- 5) tereny sportu i rekreacji, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – US/ZZ;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej – RM;
- 7) tereny rolnicze, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – R/ZZ;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 9) tereny kolejowe – TK;
- 10) tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorczej – KDZ;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – KDW;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – KDW/ZZ;
- 13) tereny ciągów pieszo-jezdnych – KDX.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W zakresie lokalizowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów ustala się:

- 1) zakaz sytuowania w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;
- 2) zakaz lokalizowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących zmienne światło (natężenie i obraz);
- 3) dopuszcza się lokalizowanie reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na następujących zasadach:
 - a) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej reklamy nie może być większa niż 2,0m², mierzone po obrysie zewnętrznym, nie więcej niż jeden nośnik na działce,
 - b) powierzchnia szyldu nie może być większa niż 0,6 m²,
 - c) tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe nie może być wyższe niż 5m i łącznie z elementami konstrukcyjnymi zajmować powierzchnię nie większą niż 6,0 m²;
 - d) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, określona w ustaleniach szczegółowych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w strefie 100m od Redy;
- 5) wzdłuż historycznej Alei Lipowej dopuszcza się wyłącznie szyldy.

2. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, oznaczonych symbolami MN, MN/U, U, US, US/ZZ, RM ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji zieleni towarzyszącej zainwestowaniu;
- 2) zakaz budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony przestrzeni publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 4) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych oraz obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji;
- 5) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz budowle typu wiaty.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Cały teren objęty planem położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby, gdzie obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy zawarte w uchwale Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 18 kwietnia 2010r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz.Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz.1455).

2. Na terenie objętym planem znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, których zgodnie z art.77 ust. 1 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001r. (Dz.U. z 2015r. poz. 469) utrzymywanie należy do właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki.

3. Na obszarze całego planu obowiązuje zachowanie ciągłości istniejących rowów melioracyjnych oraz zapewnienie dostępu w celu ich prawidłowej eksploatacji i czyszczenia.

4. W celu ochrony i wzmocnienia powiązań przyrodniczych wyznacza się korytarz ekologiczny „Pradoliny Redy-Łeby”, obejmujący cały obszar planu, na terenie którego obowiązuje:

- 1) zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez np. otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5m lub prześwitów o szerokości 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;
- 2) należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:
 - a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
 - d) negatywnie oddziałujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

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

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

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

Rozdział 5.

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

§ 11. 1 Na terenie objętym planem przebiega historyczna droga, oznaczona jako 01-KDZ-Aleja Lipowa, obsadzona dwustronnie aleją złożoną z blisko stuletnich lip, oznaczona graficznie na rysunku planu. Aleję poddaje się ochronie w zakresie historycznego przebiegu i historycznego drzewostanu. Dopuszcza się cięcia sanitarne i rutynowe zabiegi pielęgnacyjne z systematycznym uzupełnianiem ubytków gatunkami odpowiadającymi istniejącym drzewom.

2. Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są: tereny komunikacji, oznaczone symbolami KDZ, KDW i ciąg pieszo-jezdny oznaczony jako KDX, za wyjątkiem terenu oznaczonego jako 03-KDW.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego, za wyjątkiem części terenu oznaczonego jako 04-KDX, która znajduje się w strefie 100m od Redy:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się, za wyjątkiem kiosków z prasą, punkty sprzedaży biletów;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

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

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem § 12 ust.3 pkt 3;
- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek na następujących zasadach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 6m do maksymalnie trzech działek, powyżej trzech działek szerokość nie mniejsza niż 8m,
 - b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego przejazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;
- 5) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych oraz obszary krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, podlegających przepisom ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2015r., poz. 469) ustala się zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

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

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 16m,
- 2) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami zasad podziału na działki budowlane zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 100⁰.

Rozdział 10.

Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

§ 18. 1. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

2. Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych, jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód (w tym konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych służących utrzymaniu cieków w dobrym stanie technicznym oraz z uwagi na ograniczenie zagrożeń powodziowych), w związku z czym należy umożliwić dojazd do rzeki Redy oraz kanału „A” Orle i „C” Góra, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i nasadzeń o szerokości 10,0 m.

6. Obszar opracowania planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 230 Wejherowo-Garczegorze. W związku z tym na terenach w sąsiedztwie linii kolejowej występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

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

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu jako 01- KDZ i poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu jako 02-KDW i 03-KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony jako 04-KDX.

2. Dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez ustalenie notarialnej służebności przejazdu lub wydzielenie terenu pod dojazd na zasadach określonych w § 13.

3. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,

- b) 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
 - c) 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
 - d) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m²;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

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

- 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
- a) w liniach rozgraniczających dróg ,
 - b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
 - c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się również w sposób indywidualny;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu,
 - b) na całym obszarze planu dopuszcza się wydzielenie działek pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci,
 - c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach, które nie mają dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki na ścieki oraz przenośne toalety. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników na ścieki;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
 - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

- d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo- wodnych,
 - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
 - f) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych na terenie działki objętej inwestycją;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,
 - c) nowoprojektowane sieci nn i SN należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów; w szczególności uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej,
 - b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo,
 - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2013r. poz. 21 z późn.zm.);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,
 - b) krótkotrwałych imprez,
 - c) obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy,
 - d) tymczasowych toalet przenośnych;
- 2) na terenach transportu drogowego (ulicach) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych, za wyjątkiem części terenu oznaczonego jako 04-KDX, która znajduje się w strefie 100m od Redy.

Rozdział 13.

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

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

DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MN/U**, **2-MN/U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - a) funkcje usługowe nie mogą przekraczać 50% łącznej powierzchni użytkowej,
 - b) funkcja usługowa nie może występować samodzielnie na działce,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 20 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonych jako 01-KDZ,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako 02-KDW/ZZ i 03-KDW,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: dopuszcza się w formie budynków wolnostojących lub lokali użytkowych w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkaniowych i usługowych: nie więcej niż 10,00 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,00m,
 - g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - h) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
 - dla zabudowy usługowej, budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 25° do 45°,
 - i) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 1200,0 m²,
 - j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dojazd do terenu: z dróg wewnętrznych oznaczonej jako 02-KDW/ZZ i 03-KDW,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 19 ust.3;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
 - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 20 uchwały,
- b) dopuszcza się usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, nie przekraczające 30% łącznej powierzchni całkowitej;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako 02-KDW/ZZ i 03-KDW,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,50 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 5,00 m,
- g) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 25° do 45°,
- i) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 850,0 m²,
- j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z dróg wewnętrznych oznaczonej jako 02-KDW/ZZ i 03-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 19 ust.3 ;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4-U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy usługowej;

- a) funkcje dopuszczone:
 - usługi sportu i rekreacji oraz usługi publiczne,
 - usługi nieuciążliwe,
 - hurtownie do 500m² powierzchni użytkowej,
 - budynki zamieszkania zbiorowego,
 - parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
 - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

- budynki gospodarcze,
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 20 uchwały,

b) funkcje wykluczone:

- rzemiosło produkcyjne generujące hałas lub odory, których emisja przekracza dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych,
- stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusowych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonych jako 01-KDZ,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,5,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
- f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,00 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych),
- g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°,
- i) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 1500,0 m²,
- j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczone jako 01-KDZ,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 19 ust.3;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5-US** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny sportu i rekreacji:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 20 uchwały,
- b) dopuszcza się usługi publiczne;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonych jako 01-KDZ,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako 02-KDW/ZZ,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,20,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
- f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,00 m,

- g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,50 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°,
- i) zasady podziału na działki budowlane: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 4000,0 m²,
- j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczone jako 01-KDZ i z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 02-KDW/ZZ,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 19 ust.3 ;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6-US/ZZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny sportu i rekreacji, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (związane z obsługą przystani turystyki wodnej):

- a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie,
- b) dopuszcza się lokalizację przystani turystyki wodnej, składającej się między innymi z wiat, przystani z pomostem, suszarek dla kajaków, miejsc postojowych,
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 20 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50 m², dla pozostałego zagospodarowania nie dotyczy,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,015;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
- e) wysokość: nie więcej niż 5,0m;
- f) geometria dachu: dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 45°,
- g) zasady podziału na działki: powierzchnia nowo projektowanej działki: nie mniej niż 4000,0 m²;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony jako 04-KDX,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 19 ust.3;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110,
- c) teren częściowo położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.2 uchwały.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7-R/ZZ**, **8-R/ZZ**, **9-R/ZZ**, **10-R/ZZ**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny rolnicze, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz urządzeń i obiektów związanych z ich kontrolą;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów : zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczone jako 01-KDZ, z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 02-KDW/ZZ oraz z dróg publicznych znajdujących się poza terenem opracowania,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :
- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110,
- c) część terenów położona jest obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.2 uchwały,
- d) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy,
- e) zakaz sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11-WS** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny wód powierzchniowych śródlądowych:
- a) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejących obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, w tym m. in. przejść i przejazdów(most, kładka, itp.) oraz pomostów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :
- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12-TK, 13-TK**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny kolejowe:
- a) dopuszcza się zaadaptowanie nieczynnej linii kolejowej na szlak pieszo-rowerowy lub turystyczną kolejkę krajoznawczą;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów : zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :
- a) teren położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110,
- c) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

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

- 1) Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy zagrodowej:
- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 20 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczone jako 02-KDW/ZZ i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako 04-KDX,
- w odległości 4m od terenu oznaczonego jako 8-R/ZZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- w odległości 100m do rzeki Redy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni terenu,

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

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni terenu,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych),
- dla budynków gospodarczych, garażowych, magazynowych i inwentarskich: nie więcej niż 12,00 m,
- dla budowli: dowolna,

f) geometria dachu: dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 45°,

g) zasady podziału na działki: powierzchnia nowo projektowanej działki: nie mniej niż 3000,0 m²;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną jako 02-KDW/ZZ oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczonej jako 04-KDX,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 19 ust.3 ;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,

b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110.

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

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy Z – zbiorcza;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- jednojezdniowa, dwupasowa,
- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) w obrębie terenu położona jest historyczna aleja lipowa, oznaczona graficznie na rysunku planu, podlegająca ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust.1 uchwały,

b) teren położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,

c) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110,

d) dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,

e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02-KDW/ZZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) wyposażenie:
 - dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
 - b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110,
 - c) tereny położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.2 uchwały,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03-KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) wyposażenie:
 - dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
 - b) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04-KDX**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8m,
 - b) wyposażenie: urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
 - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 36. 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 XXI/230/2016
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 6 lipca 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo i Zamostne w Gminie Wejherowo, na obszarze ograniczonym linią kolejową, Aleją Lipową i terenem za rzeką Redą

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo i Zamostne w Gminie Wejherowo, na obszarze ograniczonym linią kolejową, Aleją Lipową i terenem za rzeką Redą był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 25.04.2016r. - 16.05.2016r.

W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie tj. do dnia 31.05.2016 roku nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

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

§ 1. Zadania własne gminy

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje dotyczące zadań własnych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

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

- budowę i modernizację publicznych dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę, modernizację i utrzymanie wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę, modernizację i utrzymanie kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę, modernizację i utrzymanie kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

3. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, w tym środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r., poz. 1059). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w w/w media nie są finansowane z udziałem środków z budżetu Gminy Wejherowo. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne Gminy Wejherowo, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których Gmina Wejherowo jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo i Zamostne w Gminie Wejherowo, na obszarze ograniczonym linią kolejową, Aleją Lipową i terenem za rzeką Redą

1. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu realizacji dróg publicznych należących do zadań własnych gminy.

2. Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dotyczyć będzie modernizacji, remontów, przebudowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. . Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych oraz przepisom ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 513 z późn.zm.), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwy zadań inwestycyjnych i źródła ich finansowania w okresie wieloletnim) ustalane są przez Radę Gminy Wejherowo w uchwale budżetowej;
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części budżet Gminy Wejherowo, źródła zewnętrzne (np. fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej itp.), porozumienia publiczno-prywatne;
- 3) mogą zostać pobrane opłaty adiacenckie i opłaty planistyczne zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r. poz. 1774) oraz ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778).

Przewodniczący Rady

Hubert Toma