

UCHWAŁA NR LVI /450/2002  
RADY GMINY WEJHEROWO

— z dnia 18 września.....2002 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTU WSI GOWINO (GOWINO II)

OBEJMUJĄCEGO OBSZAR, KTÓREGO GRANICE  
OKREŚLA SIĘ NASTĘPUJĄCO:

- 1) Po drogach gminnych nr ewid. 91, 94 do drogi nr 98, po tej drodze do drogi nr ewid. 100 i tą drogą do granicy z lasem. Następnie wzdłuż granic działek 102/1 i 101/1 z lasem do drogi nr 89 i następnie po tej drodze do granicy działki nr 88/30 z lasami, dalej granicą pomiędzy tą działką i lasami do granicy z działką 88/27. Następnie po granicy pomiędzy działkami 88/27 i 88/28, działkami 88/29 i 88/30 oraz działkami 338/4 i 338/3 do drogi powiatowej 10222 (nr ewid. 87) i po tej drodze do skrzyżowania z drogą nr ewid. 89 i po tej drodze do drogi nr ewid. 91;
- 2) Z obszaru tego wyłącza się teren określony granicami: wzdłuż drogi nr ewid. 93/5 i 93/3 (wraz z drogami), dalej wzdłuż granicy pomiędzy działką 93/100 a działkami 93/94, 93/93, 93/76 – 89, 93/74, 93/75, 93/45, 93/44 przez drogę nr ewid. 89 i granicą pomiędzy tą drogą i działką nr 88/23, granicą pomiędzy tą działką i działką nr 88/4 do granicy z działką 88/30, następnie po granicy pomiędzy tą działką a działkami 88/23, 88/24, 88/9, 89, 88/17, 88/16, 88/15, 88/14 i przez drogę nr ewid. 89 do granicy pomiędzy drogą 93/5 z działką 93/100;  
zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały.

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3; art. 9-11, art. 18 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591) w wykonaniu uchwały Nr XLII/327/2001 z dnia 23 października 2001 r. Rady Gminy Wejherowo w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino.

RADA GMINY WEJHEROWO UCHWAŁA, CO NASTĘPUJE:

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino obejmujący obszar, którego granice określa się następująco:
  - 1) Po drogach gminnych nr ewid. 91, 94 do drogi nr 98; po tej drodze do drogi nr ewid. 100 i tą drogą do granicy z lasem. Następnie wzdłuż granic działek 102/1 i 101/1 z lasem do drogi nr 89 i następnie po tej drodze do granicy działki nr 88/30 z lasami, dalej granicą pomiędzy tą działką i lasami do granicy z działką 88/27. Następnie po granicy pomiędzy działkami 88/27 i 88/28, działkami 88/29 i 88/30 oraz działkami 338/4 i 338/3 do drogi powiatowej 10222 (nr ewid. 87) i po tej drodze do skrzyżowania z drogą nr ewid. 89 i po tej drodze do drogi nr ewid. 91;
  - 2) Z obszaru tego wyłącza się teren określony granicami: wzdłuż drogi nr ewid. 93/5 i 93/3 (wraz z drogami), dalej wzdłuż granicy pomiędzy działką 93/100 a działkami 93/94, 93/93, 93/76 – 89, 93/74, 93/75, 93/45, 93/44 przez drogę nr ewid. 89 i granicą pomiędzy tą drogą i działką nr 88/23, granicą pomiędzy tą działką i działką nr 88/4 do granicy z działką 88/30, następnie po granicy pomiędzy tą działką a działkami 88/23, 88/24, 88/9, 89, 88/17, 88/16, 88/15, 88/14 i przez drogę nr ewid. 89 do granicy pomiędzy drogą 93/5 z działką 93/100;  
zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały.

- 2.5.6. Wody deszczowe z dachów, ścieżek, ciągów pieszo-jezdných, układu drogowego, odprowadzone będą na nieutwardzone tereny bezpośrednio przyległe. Wody deszczowe mogą być wykorzystywane dla celów utrzymywania i pielęgnacji zieleni.
- 2.5.7. Dopuszcza się wykonanie drenażu terenu i systemów nawadniających.
- 2.5.8. Źródłem zaopatrzenia w wodę mogą być studnie zlokalizowane na terenie planu lub gminny system wodociągowy.
- 2.5.9. Przez teren planu miejscowego przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 PN, 6,3 MPa do Wejherowa wraz z instalacją ochrony katodowej w Pętkowicach. Dla gazociągu wyznaczony został pas ochronny 40 m (po 20 m po obu stronach osi gazociągu). Istnieje obowiązek zapewnienia dostępu do gazociągu i instalacji ochrony katodowej dla służb odpowiedzialnych za jego eksploatację i konserwację.
- 2.5.10. Obowiązuje ochrona cieką w zachodniej części terenu planu (przebieg cieką pomiędzy działkami 93/5 a 90).
- 2.5.11. Odpady winny być gromadzone w miejscach do tego przeznaczonych i wywożone na wysypisko śmieci.

## 2.6. INNE USTALENIA

- 2.6.1. Obszar miejscowego planu znajduje się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.
- 2.6.2. W związku z zamiarem inwestowania inwestor zobowiązany jest we wnioskach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu określić sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2.6.3. Układ zabudowy winien cechować ład przestrzenny, a zabudowa winna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi z wykluczeniem obiektów stanowiących dysonans krajobrazowy poprzez swoją formę lub skalę.
- 2.6.4. Na obszarze planu znajduje się obszar (wskazany na rysunku planu), który może zostać udostępniony pod zagospodarowanie po przeprowadzeniu archeologicznych badań ratowniczych i sporządzeniu dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej. Zgodnie z niniejszym planem obszar ten jest obszarem, na którym nie dopuszcza się zabudowy.

## 2.7. STAWKA PROCENTOWA

- 2.7.1. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w tym w odniesieniu do działek budowlanych będących przedmiotem wtórnych wydzieżeń w wysokości 0 %.

### § 3

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wejherowo.

### § 4

Zobowiązuje się Zarząd Gminy Wejherowa do:

- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;

2. Na ustalenia planu składają się łącznie tekst uchwały oraz załącznik graficzny do uchwały pod nazwą „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino (Gowino II) – Rysunek Planu”.
3. Zgodność z planem oznacza niesprzeczność z żadnym z ustaleń zawartych w § 2 oraz na rysunku planu będącym załącznikiem do uchwały.

## § 2

Na obszarze Miejscowego planu obowiązują następujące ustalenia:

### 2.1. FORMY UŻYTKOWANIA

- 2.1.1. Ustala się główną funkcję obszaru – wiejski park wypoczynku i rekreacji.
- 2.1.2. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów na potrzeby rekreacji i sportu, w tym pól do gry w golfa.
- 2.1.3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu, jako A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K – obszary potencjalnego inwestowania, dopuszcza się funkcję mieszkalnictwa oraz usługową z zakresu sportu, rekreacji, hotelarstwa, gastronomii i towarzyszących im funkcji.
- 2.1.4. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze.
- 2.1.5. Dopuszcza się tworzenie zbiorników wodnych.
- 2.1.6. Dopuszcza się nasadzania drzew i krzewów.
- 2.1.7. Obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów drzew. Wyjątek stanowią mogą sytuacje, gdy wycięcie pojedynczych drzew będzie niezbędne w związku z koniecznością regulacji pasów drogowych i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu.
- 2.1.8. W granicach działek budynków mieszkalnych nie dopuszcza się funkcji innych niż mieszkaniowa.

### 2.2. PARAMETRY ZABUDOWY

- 2.2.1. Wznoszenie budynków dopuszcza się wyłącznie na terenach określonych w p. 2.1.3 na obszarach wskazanych na rysunku planu.
- 2.2.2. Ustala się zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 30 m od lasu.
- 2.2.3. Max wysokość budynków mieszkalnych ustala się na 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
- 2.2.4. Max wysokość budynków niemieszkalnych ustala się na 10 m do linii okapu licząc od rzędnej terenu przy głównym wejściu. Ustalenia nie dotyczą wież, wieżyczek, ścian szczytowych, wyniesionych tarasów, itp.
- 2.2.5. Średnie wyniesienie poziomu parteru nad terenem – do 0,8 m.
- 2.2.6. Ewentualna ścianka kolankowa poddaszy budynków mieszkalnych (powyżej dwóch kondygnacji naziemnych) – do 1 m.
- 2.2.7. Na każdym z obszarów potencjalnego inwestowania obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru dachów o zharmonizowanej, zbliżonej do siebie lub identycznej kolorystyce z przedziału barw czerwieni, brązu, grafitu, ciemnej zieleni, czarnego. Przyjęte nachylenie dachów, jednolite w poszczególnych zespołach, winno być wybrane z przedziału  $13 \div 51^\circ$ .
- 2.2.8. Zaleca się aby w kształtowaniu architektury budynków mieszkalnych uwzględniać cechy regionalnej architektury kaszubskiej.

- 2.2.9. Powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 5% powierzchni objętej planem miejscowym.

### **2.3. WYDZIELENIA GEODEZYJNE**

- 2.3.1. Dopuszcza się możliwość wtórnych wydzieleni geodezyjnych pod warunkiem niesprzeczności z innymi przepisami.

### **2.4. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA**

- 2.4.1. Dopuszcza się możliwość tyczenia dróg wewnętrznych pod warunkiem spełnienia wymogów ppoż. tam, gdzie wynika to z przepisów.
- 2.4.2. Wszystkie drogi na obszarze planu są docelowo drogami wewnętrznymi. Wyjątek stanowi droga powiatowa nr 10222 oznaczona na rysunku planu jako KG oraz drogi oznaczone na rysunku planu jako K30 i K31 oraz ewentualnie droga K32. Drogami publicznymi w rozumieniu niniejszego planu są drogi publicznie dostępne. Drogami wewnętrznymi w rozumieniu niniejszego planu są pozostałe drogi.
- 2.4.3. W przypadku likwidacji drogi publicznej w istniejącym przebiegu, właściciel przejmujący likwidowaną drogę zobowiązany jest zapewnić inny sprawny dojazd do miejsc dotychczas obsługiwanych przez tę drogę publiczną, a położonych poza obszarem Miejscowego planu, w formie nowej drogi publicznej.
- 2.4.4. Przekształcenie drogi K32 z drogi wewnętrznej (prywatnej) w drogę publiczną uwarunkowane jest przekształceniem drogi publicznej na działce 89 od wysokości działki 93/44 do wysokości wschodniej granicy działki 88/30 w drogę wewnętrzną (prywatną).
- 2.4.5. Obowiązuje zapewnienie dostępności do dróg wewnętrznych dla służb odpowiedzialnych za utrzymanie, konserwację i naprawy systemów infrastruktury technicznej zlokalizowanej na obszarze planu.
- 2.4.6. Nie ustala się wymagań dot. liczby miejsc parkingowych. Inwestor zobowiązany jest zapewnić realizację miejsc parkingowych na swojej działce.

### **2.5. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I OCHRONA ŚRODOWISKA**

- 2.5.1. Ustala się możliwość realizacji systemów infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg wewnętrznych i poza nimi.
- 2.5.2. Jako dopuszczalne w zakresie ogrzewania ustala się nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła (gaz, olej opałowy, energia elektryczna) oraz drewno.
- 2.5.3. Parkingi winny być wyposażone w systemy uniemożliwiające przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do ziemi i wód gruntowych.
- 2.5.4. Dla nowowprowadzanego zainwestowania nie dopuszcza się stosowania tymczasowych rozwiązań z zakresu gospodarki ściekowej.
- 2.5.5. Obsługę infrastrukturalną obiektów, w których powstają ścieki należy zapewnić w sposób gwarantujący nieprzedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi i wód powierzchniowych. Dla całości obszaru dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków, bądź odprowadzenie do gminnej kanalizacji sanitarnej w przypadku jej realizacji.

- 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Wejherowie
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wydanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29, ust. 2 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 5

W granicach obowiązywania ustaleń niniejszego planu traci moc Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo (uchwała Rady Gminy Wejherowo nr XXIII/139/92 z dnia 11.05.92 r., Dz. U. Woj. Gdańskiego Nr 15 z dnia 10.07.92 r. poz. 84.)

#### § 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 4, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący

Rady Gminy Wejherowo

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy Wejherowo

*Władysław Mathea*