

**UCHWAŁA NR XII/127/2011
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 28 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi w gminie
Wejherowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113), art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity z 2010 r. Nr 17, poz. 95 ze zmianą z 2011 Nr 117, poz. 676)

Rada Gminy Wejherowo, uchwała co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo” uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi w gminie Wejherowo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszary położone we fragmencie obrębu geodezyjnego Nowy Dwór Wejherowski w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) przepisy odrębne – 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) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej);
- 6) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki;
- 7) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów;

8) charakter budynku (obiektu małej architektury) – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałami stolarki), dyspozycja ścian zewnętrznych, materiał, kolorystyka;

9) bryła budynku (obiektu małej architektury) – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie.

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

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

10) typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

11) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;

12) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – 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 łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

13) zabudowa – budynki.

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

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W terenie MN dopuszcza się:

1) zabudowę jednorodziną;

2) usługi: handlu detalicznego, gastronomię, biura, pracownie, kancelarie, gabinety – mieszczące się wyłącznie w lokalach użytkowych do 50m² powierzchni użytkowej, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową.

MN,G – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz infrastruktury technicznej – gazownictwa

MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej

W terenie MN 1 dopuszcza się:

1) zabudowę jednorodziną ekstensywną;

2) usługi: handlu detalicznego, gastronomię, biura, pracownie, kancelarie, gabinety – mieszczące się wyłącznie w lokalach użytkowych do 50m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową.

3) wynajem pokoi.

MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej

W terenie MN,U dopuszcza się:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m² każda, gastronomię, biura, pracownie, kancelarie, gabinety,
- 3) wynajem pokoi.

UK,MN – teren zabudowy usług kultu religijnego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W terenie UK,MN dopuszcza się:

- 1) usługi kultu religijnego,
- 2) zabudowę jednorodzinną,
- 3) usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50m² każda, gastronomię, biura, pracownie, kancelarie, gabinety,
- 4) wynajem pokoi.

MN,UA – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej użyteczności publicznej

W terenie MN,UA dopuszcza się:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) oświaty,
- 3) ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
- 4) administracji publicznej,
- 5) kultury,
- 6) nauki.

UO – teren zabudowy usług oświaty (w tym użyteczności publicznej)

W terenie UO dopuszcza się:

- 1) żłobki,
- 2) przedszkola,
- 3) szkoły podstawowe, gimnazja, licea, inne szkoły.
- 4) usługi sportu,
- 5) usługi kultury i rozrywki,
- 6) budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową – internat,
- 7) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością.

ZL – las

ZP – teren zieleni urządzonej

ZC – teren cmentarza

KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa

KDD,KS – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa oraz obsługi komunikacji kołowej – parking

KDX – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego

KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2mp na mieszkanie;
- b) hotele, motele, pensjonaty: minimum 1 mp na pokój noclegowy,
- c) usługi handlu: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40m² powierzchni sprzedaży oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych,
- d) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, pizzerie, itp.): minimum 2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 2 mp na 10 zatrudnionych,
- e) usługi zdrowia i opieki społecznej, biura, gabinety, kancelarie, pracownie, poczty, banki, rzemiosło usługowe, przedszkola, świetlice: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej oraz minimum 2 mp na 10 zatrudnionych,
- f) baseny pływakie, siłownie, inne obiekty sportu i rekreacji: minimum 2mp na każde rozpoczęte 80m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;
- g) szkoły podstawowe, gimnazja, licea: minimum 5 mp,
- h) kościoły: minimum 1mp na 10 użytkowników,
- i) cmentarze: minimum 2mp na 1000m² powierzchni działki przeznaczonej pod cmentarz.

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

§ 5. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą istniejących podziałów na działki, wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, a także ciągów komunikacyjnych.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 38 terenów oznaczonych kolejnymi cyframi od 1 do 38.

2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENÓW

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 10, 13, 18

2. POWIERZCHNIE [numer terenu - powierzchnia w ha]: 1 – 0,07ha oraz 0,7ha, 2 – 1,21ha, 3 – 2,01ha, 5 – 0,48ha, 6 – 0,38ha, 7 – 1,50ha, 10 – 0,75ha, 13 – 3,97ha, 18 – 0,28ha

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

4.1 istniejące zainwestowanie zabudową – jak na podkładzie mapowym rysunku planu – dla którego dopuszcza się:

- 1) przebudowy,
- 2) dostosowanie zabudowy oraz zagospodarowania terenu do parametrów i wskaźników ustalonych dla terenu,

4.2 istniejący podział na działki na dzień wejścia planu w życie

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,

5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni do 2,2m²

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 60%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,5,

6.5 wysokość zabudowy:

a) dla budynków jednorodzinnych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

b) dla garaży i budynków gospodarczych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 4m

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie: 0,6m; teren nr 13 – dla terenu o naturalnych spadkach przekraczających 15% dopuszcza się poziom posadzki parteru maksymalnie 0,6m nad terenem, licząc od najwyższej naturalnej rzędnej terenu bezpośrednio przy budynku,

6.7 formy zabudowy – wolnostojące,

6.8 kształt dachu: - tereny nr: 1, 2, 3, 5, 6, 13, 18:

a) dla garaży i budynków gospodarczych – płaski lub dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni,

b) dla pozostałych budynków – dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni;

w terenach nr: 1, 13 dla zabudowy położonej w odległości maksymalnej 25m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką nr 218, położoną poza granicami planu, ustala się kalenicę główną równoległą (z tolerancją ±15 stopni) do osi podłużnej tejże drogi – przy terenie inwestycji;

w terenie nr 18 ustala się kalenicę główną równoległą (z tolerancją ±15 stopni) do osi podłużnej ciągu pieszojezdnego – przy terenie inwestycji – położonego w terenie 34.KDX;

- tereny nr: 7, 10:

a) dla garaży i budynków gospodarczych – płaski lub dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni,

b) dla pozostałych budynków – dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; w terenie nr 7 dla działek graniczących z drogą wojewódzką nr 218, położoną poza granicami planu, ustala się kalenicę główną równoległą (z tolerancją ±15 stopni) do osi podłużnej tejże drogi – przy terenie inwestycji,

6.9 ilość budynków na działce – 1; dopuszcza się dodatkowo realizację budynku gospodarczego lub garażu,

6.10 maksymalna powierzchnia zabudowy 1 budynku:

a) mieszkalnego – 200m² z zastrzeżeniem pkt 4.1,

b) garażu wolnostojącego, budynku gospodarczego – 50m² ;

6.11 minimalna powierzchnia zabudowy 1 budynku mieszkalnego: 100m²

6.12 wielkość działki – minimalnie: 800m² z zastrzeżeniem pkt 4.2

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.2 teren nr 13 – obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi – jak na rysunku planu – ustala się sporządzenie dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej, obejmującej badania geologiczne uwzględniające zagadnienia stateczności zbocza dla stanów: istniejącego, w trakcie realizacji inwestycji oraz po jej wykonaniu; w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi; pozostałe tereny – nie dotyczy,

8.3 ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane 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,

8.4. obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW: 11.1 tereny położone w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, 11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

teren nr 13 – dopuszcza się dla terenu 14.MN1 dostępność drogową do wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 28.KDX;

pozostałe tereny – nie ustala się

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogową:

- w terenie nr 1 – od ulicy dojazdowej w terenie 23.KDD, oraz ulicy Abrahama (poza zachodnią granicą planu);

- w terenie nr 2 – od ulicy dojazdowej w terenie 23.KDD, ulicy Abrahama (poza zachodnią granicą planu), oraz wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 24.KDX;

- w terenie nr 3 – od ulicy dojazdowej w terenie 23.KDD, ulicy Abrahama (poza zachodnią granicą planu), oraz wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 25.KDX;

- w terenie nr 5 – od ulic dojazdowych w terenach: 23.KDD, 26.KDD, oraz wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 27.KDX;

- w terenie nr 6 – od ulicy dojazdowej w terenie 23.KDD, oraz wydzielonych publicznych ciągów pieszo-jezdnych w terenach: 27.KDX, 28.KDX;

- w terenie nr 7 – od ulicy dojazdowej w terenie 29.KDD, od dróg wewnętrznych w terenach: 30.KDW, 31.KDW oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową od drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu, poprzez istniejące zjazdy po wykonaniu nawierzchni twardej,

- w terenie nr 10 – od drogi wewnętrznej w terenie 31.KDW oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową od drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu, poprzez istniejące zjazdy w terenie 11.MN,U, po wykonaniu nawierzchni twardej ,

- w terenie nr 13 – od wydzielonych publicznych ciągów pieszo-jezdnych w terenach: 28.KDX (w tym poprzez teren 14.MN1), 32.KDX, 34.KDX; dopuszcza się dostępność drogową od drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu, poprzez istniejące zjazdy, po wykonaniu nawierzchni twardej,

- w terenie nr 18 – od wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 34.KDX, od drogi wewnętrznej w terenie 35.KDW oraz spoza granic planu,

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

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, 13.9 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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

16.1 zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,

16.2 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.3. zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego wykorzystania,

16.4 zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

16.5 zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych,

16.6 zaleca się, aby wielkość powierzchni całkowitych kondygnacji podziemnych budynków w rzucie nie przekraczała maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, ustalonej w pkt 6.2

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMER TERENU: 8

2. POWIERZCHNIA: 1,25ha

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: UO – teren zabudowy usług oświaty (w tym użyteczności publicznej)

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,
- 5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,
- 5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej powierzchni do 2,2m²

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU :

- 6.1 linie zabudowy – zgodnie z przepisami,
- 6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- 6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 25%,
- 6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,8,
- 6.5 wysokość zabudowy:
 - a) dla garaży i budynków gospodarczych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 4m,
 - b) dla pozostałych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 14m,
- 6.6 kształt dachu:
 - a) dla hal sportowych, sal gimnastycznych, basenów – dowolny z wyłączeniem: dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połąci powyżej 45 stopni, oraz wielospadowych,
 - b) dla pozostałych – płaski, w tym pulpitowy o maksymalnym nachyleniu połąci 20 stopni lub stromy o symetrycznych kątach nachylenia połąci 40-45 stopni

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI : nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 8.1 obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 8.2 obszar potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi – jak na rysunku planu – ustala się sporządzenie dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej, obejmującej badania geologiczne uwzględniające zagadnienia stateczności zbocza dla stanów: istniejącego, w trakcie realizacji inwestycji oraz po jej wykonaniu; w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi,
- 8.3 wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- 8.4 ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane 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,

8.5 zieleń wysoka komponowana (szpalery nasadzeń) – do zachowania i pielęgnacji

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

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

- 11.1 teren położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od ulicy dojazdowej w terenie 26.KDD, od wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 27.KDX,

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

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH :

16.1 zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,

16.2 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.3. zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego wykorzystania,

16.4 zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

16.5 zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych,

16.6 zaleca się, aby wielkość powierzchni całkowitych kondygnacji podziemnych budynków w rzucie nie przekraczała maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, ustalonej w pkt 6.2

KARTA TERENÓW

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 4, 9, 11, 12

2. POWIERZCHNIE [numer terenu - powierzchnia w ha]: 4 – 0,34ha, 9 – 0,17ha, 11 – 0,14ha, 12 – 0,08ha

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

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

tereny nr: 9, 12 – istniejący podział na działki na dzień wejścia planu w życie;

tereny nr: 4, 11 – nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO :

5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9,

5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni do 2,2m²

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy: a) maksymalne nieprzekraczalne:

- w terenach nr: 4, 11, 12 – jak na rysunku planu;

- w terenie nr 9 – nie ustala się,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- w terenach nr: 4, 11, 12 – 25%;

- w terenie nr 9 – 40%;

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – 60%;

b) dla pozostałych funkcji, tym funkcji mieszanej – 20%;

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna:

- w terenach nr: 4, 11, 12 – 0,5;

- w terenie nr 9:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – 0,5;

b) dla pozostałych funkcji, tym funkcji mieszanej – 0,8;

6.5 wysokość zabudowy:

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

b) dla pozostałych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice)

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie: 0,6m; teren nr 12 – dla terenu o naturalnych spadkach przekraczających 15% dopuszcza się poziom posadzki parteru maksymalnie 0,6m nad terenem, licząc od najwyższej naturalnej rzędnej terenu bezpośrednio przy budynku,

6.7 formy zabudowy – wolnostojące,

6.8 kształt dachu:

a) dla garaży i budynków gospodarczych – płaski lub dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni,

b) dla pozostałych budynków – dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; w terenach nr: 11, 12 ustala się kalenicę główną równoległą (z tolerancją ± 15 stopni) do przylegającej do granicy działki osi podłużnej drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu,

6.9 minimalna powierzchnia zabudowy 1 budynku mieszkalnego: 100m²,

6.10 wielkość działki – minimalnie: 800m² z zastrzeżeniem pkt 4

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

8.2 wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.3 ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane 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

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

9.1 strefy ochrony dóbr kultury – nie dotyczy,

9.2 zasady ochrony i kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami dotyczącymi terenu nr 4 zawartymi w pkt 6,

9.3 zasady ochrony obiektów oraz zespołów o wartościach kulturowych:

- teren nr 4:

a) budynek historyczny współtworzący klimat zabudowy – oznaczony na rysunku planu – ochronie podlega historyczny charakter budynku; wszelkie inwestycje należy uzgodnić z właściwym terenowo konserwatorem zabytków,

b) budynek o wartościach historyczno-kulturowych – oznaczony na rysunku planu – ochronie podlega historyczny charakter budynku; wszelkie inwestycje należy uzgodnić z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;

- teren nr 11: budynek historyczny współtworzący klimat zabudowy – oznaczony na rysunku planu – ochronie podlega historyczny charakter budynku; wszelkie inwestycje należy uzgodnić z właściwym terenowo konserwatorem zabytków,

- tereny nr: 9, 12 – nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

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

11.1 tereny położone w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa: - w terenie nr 4 – od ulic dojazdowych w terenach: 23.KDD, 26.KDD; dopuszcza się dostępność drogową od drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu, poprzez istniejące zjazdy, po wykonaniu nawierzchni twardej,

- w terenie nr 9 – od wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 28.KDX;

- w terenie nr 11 – od drogi wewnętrznej w terenie 31.KDW, od drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu poprzez istniejące zjazdy, po wykonaniu nawierzchni twardej; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 10.MN;

- w terenie nr 12 – od drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu, poprzez istniejące zjazdy, po wykonaniu nawierzchni twardej; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.MN;

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

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

16.1 zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,

16.2 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.3. zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego wykorzystania,

16.4 zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

16.5 zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych,

16.6 zaleca się, aby wielkość powierzchni całkowitych kondygnacji podziemnych budynków w rzucie nie przekraczała maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, ustalonej w pkt 6.2

KARTA TERENÓW

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 14, 22, 38

2. POWIERZCHNIE [numer terenu - powierzchnia w ha]: 14 – 1,89ha, 22 – 0,02ha, 38 – 0,02ha

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,

5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni do 2,2m²

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

teren nr 14:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

b) pozostałe – w tym od istniejącego cmentarza znajdującego się w terenach nr: 19.ZC, 21.ZC oraz poza granicami planu, oraz od istniejącego lasu znajdującego się w terenie 20.ZL – zgodnie z przepisami;

tereny nr 22, 38 – w tym od istniejącego cmentarza znajdującego się w terenach nr: 19.ZC, 21.ZC oraz poza granicami planu, oraz od istniejącego lasu znajdującego się w terenie 20.ZL – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 70%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,5,

6.5 wysokość zabudowy:

a) dla budynków jednorodzinnych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice)

b) dla garaży i budynków gospodarczych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 4m

6.6 formy zabudowy – wolnostojące,

6.7 kształt dachu:

a) dla garaży i budynków gospodarczych – płaski lub dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połąci maksymalnie 45 stopni,

b) dla pozostałych budynków – dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połąci 40-45 stopni,

6.8 ilość budynków na działce – 1; dopuszcza się dodatkowo realizację budynku gospodarczego lub garażu,

6.9 maksymalna powierzchnia zabudowy 1 budynku:

a) mieszkalnego – 300m²,

b) garażu wolnostojącego, budynku gospodarczego – 150m²,

6.10 minimalna powierzchnia zabudowy 1 budynku mieszkalnego: 100m²

6.11 wielkość działki – minimalnie: 1200m²

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.2 ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane 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,

8.3. obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

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

11.1 tereny położone w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU : teren nr 14 – dopuszcza się dla terenu 13.MN1 dostępność drogową do wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 28.KDX; pozostałe tereny – nie ustala się

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogową:

teren nr 14 – od wydzielonych publicznych ciągów pieszo-jezdnymi w terenach: 28.KDX (w tym poprzez teren 13.MN), 34.KDX;

tereny nr 22, 38 – od wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 28.KDX oraz spoza granic planu;

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

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

16.1 teren nr: 22, 38 graniczą z istniejącym cmentarzem w terenach nr: 19.ZC, 21.ZC w tym poza granicami planu,

16.2 zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,

16.3 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.4 zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

16.5 zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych,

16.6 zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego wykorzystania,

16.7 zaleca się, aby wielkość powierzchni całkowitych kondygnacji podziemnych budynków w rzucie nie przekraczała maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, ustalonej w pkt 6.2,

16.8 zalecana minimalna wielkość podziału działki: 2000m²

KARTA TERENÓW

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 15, 16

2. POWIERZCHNIE [numer terenu - (powierzchnia w ha)]: 15 – 0,1ha, 16 – 0,09ha

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: ZP – teren zieleni urządzonej

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,

5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni do 2,2m²

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 2%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,02,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 4,5m

6.6 kształt dachu – płaski lub dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połąci maksymalnie 45 stopni

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.2 teren nr 16 – obszar potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi – jak na rysunku planu – ustala się sporządzenie dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej, obejmującej badania geologiczne uwzględniające zagadnienia stateczności zbocza dla stanów: istniejącego, w trakcie realizacji inwestycji oraz po jej wykonaniu; w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi; teren nr 15 – nie dotyczy,

8.3 ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane 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,

8.4. obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

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

11.1 tereny położone w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa: - w terenie nr 15 – od ulicy dojazdowej oraz obsługi komunikacji kołowej – parkingu w terenie 33.KDD,KS, oraz publicznego wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 34.KDX, - w terenie nr 16 – od publicznego wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 34.KDX,

13.2 parkingi – wyklucza się,

13.3 zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

13.4 odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,

13.9 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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMER TERENU: 17

2. POWIERZCHNIA: 0,29ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: UK,MN – teren zabudowy usług kultu religijnego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: istniejący podział na działki na dzień wejścia planu w życie

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9,

5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni do 2,2m²

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu, b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – 60%;

b) dla pozostałych funkcji, tym funkcji mieszanej – 20%;

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – 0,5,

b) dla pozostałych funkcji, tym funkcji mieszanej – 0,8,

6.5 wysokość zabudowy:

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

b) dla budynku kościoła – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m,

c) dla korpusu wieżowego kościoła o maksymalnej powierzchni zabudowy 36m² w rzucie: minimalna: 10m, maksymalna: 20m,

d) dla pozostałych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego – maksymalnie: 0,6m,

6.7 formy zabudowy – wolnostojące,

6.8 kształt dachu:

a) dla garaży i budynków gospodarczych – płaski lub dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połąci maksymalnie 45 stopni,

b) dla wież kościołów – dowolny,

c) dla pozostałych budynków – dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połąci 40-45 stopni; ustala się kalenicę główną równoległą (z tolerancją ±15 stopni) do przylegającej do granicy działki osi podłużnej wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 34.KDX,

6.9 minimalna powierzchnia zabudowy 1 budynku mieszkalnego: 100m²,

6.10 wielkość działki – minimalnie: 800m² z zastrzeżeniem pkt 4

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych,

8.2 wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.3 ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane 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

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

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

11.1 teren położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu, poprzez zjazd po wykonaniu nawierzchni twardej, od ulicy dojazdowej (w tym parkingu) w terenie 33.KDD,KS, od wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 34.KDX,

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

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

16.1 zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,

16.2 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.3 zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

16.4. zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu późniejszego wykorzystania,

16.5 zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych,

16.6 zaleca się, aby wielkość powierzchni całkowitych kondygnacji podziemnych budynków w rzucie nie przekraczała maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, ustalonej w pkt 6.2

KARTA TERENÓW

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 19, 21

2. POWIERZCHNIE [numer terenu - powierzchnia w ha]: 19 – 0,003ha, 21 – 0,007ha

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: ZC – teren cmentarza

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO :

- 5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,
- 5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,
- 5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni do 2,2m²

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 6.1 linie zabudowy – nie dotyczy,
- 6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0%,
- 6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
- 6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,
- 6.5 wysokość zabudowy – nie dotyczy,
- 6.6 kształt dachu – nie dotyczy,

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 8.1 wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- 8.2 ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane 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

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

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

- 11.1 tereny położone w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 13.1 dostępność drogowa: tereny nr 22, 38 – od wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 34.KDX oraz spoza granic planu;
- 13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4; dopuszcza się realizację miejsc postojowych w terenach: 33.KDD,KS, oraz 34.KDX,
- 13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej oraz własnego ujęcia,
- 13.4 odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- 13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,
- 13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- 13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,

13.9 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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

16.1 zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,

16.2 zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMER TERENU: 20

2. POWIERZCHNIA: 0,02ha

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: ZL – las

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,

5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy – nie dotyczy,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie dotyczy,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – nie dotyczy,

6.4 intensywność zabudowy działki – nie dotyczy,

6.5 wysokość zabudowy – nie dotyczy,

6.6 kształt dachu – nie dotyczy

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

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

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

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

11.1 teren położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od publicznego wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 34.KDX, oraz spoza granic planu,

13.2 parkingi – wyklucza się,

13.3 zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

13.4 odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – nie dotyczy,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,

13.7 zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy, 13.9 gospodarka odpadami – nie dotyczy

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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: teren graniczy z istniejącym cmentarzem w terenach nr: 19.ZC, 21.ZC w tym poza granicami planu

KARTA TERENÓW

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 23, 26, 29

2. POWIERZCHNIE [numer terenu - (powierzchnia w ha)]: 23 – 0,55ha, 26 – 0,12ha, 29 – 0,16ha

3. KLASA DROGI: KDD – ulica dojazdowa

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI :

4.1 szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,

4.2 przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki; dopuszcza się ścieżkę rowerową,

4.3 dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,

4.4 wyposażenie – nie ustala się

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

- teren nr 23 – z drogą wojewódzką nr 218, położoną poza granicami planu, poprzez skrzyżowania z ulicami dojazdowymi: ul. Abrahama (poza granicami planu), oraz w terenie 26.KDD;

- teren nr 26 – poprzez skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 218, położoną poza granicami planu;

- teren nr 29 – poprzez skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 218, położoną poza granicami planu

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

6.1 strefy ochrony dóbr kultury – nie dotyczy,

6.2 zasady ochrony i kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami dotyczącymi terenu nr 4 zawartymi w pkt 6,

6.3 zasady ochrony obiektów oraz zespołów o wartościach kulturowych: obiekt małej architektury o wartościach historyczno-kulturowych – oznaczony na rysunku planu – ochronie podlega historyczny charakter obiektu; wszelkie inwestycje należy uzgodnić z właściwym terenowo konserwatorem zabytków

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

7.1 odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu,

7.2 wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na podwyższone stężenia zanieczyszczeń w powietrzu,

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

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 mała architektura – dopuszcza się z uwzględnieniem pkt 6,

9.2 nośniki reklamowe – wyklucza się,

9.3 tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się,

9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,

9.5 zieleń – dopuszcza się

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

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

11.1 tereny położone w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.2 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.3 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: nie ustala się

KARTA TERENÓW

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 24, 25, 27, 28, 32, 34

2. POWIERZCHNIE [numer terenu - (powierzchnia w ha)]: 24 – 0,10ha, 25 – 0,12ha, 27 – 0,03ha, 28 – 0,09ha, 32 – 0,13ha, 34 – 0,45ha

3. KLASA DROGI: KDX – teren wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

4.1 szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,

4.2 przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki; dopuszcza się ścieżkę rowerową,

4.3 dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,

4.4 wyposażenie – nie ustala się

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

- teren nr 24 – poprzez połączenie z ulicą dojazdową w terenie 23.KDD, oraz z ulicą dojazdową: ul. Abrahama (poza granicami planu);

- tereny nr: 25, 27, 28 – poprzez połączenie z ulicą dojazdową w terenie 23.KDD;

- teren nr 32 – poprzez połączenie z drogą wojewódzką nr 218, położoną poza granicami planu;

- teren nr 34 – poprzez połączenie z ulicą dojazdową (w tym parkingiem) w terenie 33.KDD,KS

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

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

7.1 odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu,

7.2 wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na podwyższone stężenia zanieczyszczeń w powietrzu,

7.3 tereny nr: 32, 34 – obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi – jak na rysunku planu – ustala się sporządzenie dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej, obejmującej badania geologiczne uwzględniające zagadnienia stateczności zbocza dla stanów: istniejącego, w trakcie realizacji inwestycji oraz po jej wykonaniu; w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi; pozostałe tereny – nie dotyczy,

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

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 mała architektura – dopuszcza się,

9.2 nośniki reklamowe – wyklucza się,

9.3 tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się,

9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,

9.5 zieleń – dopuszcza się

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

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

11.1 tereny położone w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: dopuszcza się realizację miejsc postojowych obsługujących teren cmentarza położonego w terenach nr: 19.ZC, 21.ZC, w tym poza granicami planu

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 13.1 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 13.2 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- 13.3 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

14.1 teren nr 34 graniczy z istniejącym cmentarzem w terenach nr: 19.ZC, 21.ZC, oraz poza granicami planu; pozostałe tereny – nie ustala się,

14.2 zaleca się szpaler drzew

KARTA TERENÓW

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 30, 31, 35

2. POWIERZCHNIE: [numer terenu - (powierzchnia w ha)]: 30 – 0,08ha, 31 – 0,09ha, 35 – 0,01ha

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: KDW – teren drogi wewnętrznej

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,
- 5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,
- 5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 6.1 linie zabudowy – nie dotyczy,
- 6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,
- 6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 1%,
- 6.4 intensywność zabudowy działki – nie dotyczy,
- 6.5 wysokość zabudowy – nie dotyczy,
- 6.6 kształt dachu – nie dotyczy

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

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

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

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

11.1 tereny położone w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa:

- w terenach nr: 30, 31 – od drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu;
- w terenie nr 35 – od wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdnego w terenie nr 34.KDX,

13.2 parkingi – wyklucza się,

13.3 zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

13.4 odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,

13.9 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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: zaleca się szpaler drzew

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMER TERENU: 33

2. POWIERZCHNIA: 0,10ha

3. KLASA DROGI: KDD,KS – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa oraz obsługi komunikacji kołowej – parking, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

4.1 szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,

4.2 przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki; dopuszcza się ścieżkę rowerową, miejsca postojowe,

4.3 dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,

4.4 wyposażenie – nie ustala się

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 218, położoną poza granicami planu

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

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

7.1 odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu,

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

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

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 9.1 mała architektura – dopuszcza się,
- 9.2 nośniki reklamowe – wyklucza się,
- 9.3 tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się,
- 9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,
- 9.5 zieleń – dopuszcza się

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

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

11.1 teren położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: dopuszcza się realizację miejsc postojowych obsługujących teren cmentarza położonego w terenach nr: 19.ZC, 21.ZC, w tym poza granicami planu

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 13.1 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 13.2 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- 13.3 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: nie ustala się

KARTA TERENÓW

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 36

2. POWIERZCHNIA: 0,30ha

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: MN,G – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz infrastruktury technicznej – gazownictwa, 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:

- 5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,
- 5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,

5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni do 2,2m²

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy – nie dotyczy – zgodnie z pkt 12,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 60%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: 0m, maksymalna: 0m,

6.6 kształt dachu – nie dotyczy,

6.7 wielkość działki – minimalnie: 800m²

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.2 ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane 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,

8.3 obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

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

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

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

11.1 istniejący gazociąg, o którym mowa w pkt 16.1 wraz ze strefami kontrolowanymi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 teren położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.3 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa: od ulicy Abrahama (poza zachodnią granicą planu), oraz od ulicy dojazdowej w terenie 23.KDD poprzez teren nr 1.MN,

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

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH :

16.1 istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia – jak na rysunku planu,

16.2 zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,

16.3 zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMER TERENU: 37

2. POWIERZCHNIA: 0,12ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN,UA – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej użyteczności publicznej, 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:

5.1 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8,

5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%;

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,8;

6.5 wysokość zabudowy:

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

b) dla pozostałych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice)

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

6.7 formy zabudowy – wolnostojące,

6.8 kształt dachu:

a) dla garaży i budynków gospodarczych – płaski lub dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połąci maksymalnie 45 stopni,

b) dla pozostałych budynków – dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połąci 40-45 stopni; ustala się kalenicę główną równoległą (z tolerancją ± 15 stopni) do osi podłużnej drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych,

8.2 wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.3 ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowane 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

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

9.1 strefy ochrony dóbr kultury – nie dotyczy,

9.2 zasady ochrony i kształtowania struktury przestrzennej – zgodnie z ustaleniami dotyczącymi terenu nr 4 zawartymi w pkt 6,

9.3 zasady ochrony obiektów oraz zespołów o wartościach kulturowych: budynek o wartościach historyczno-kulturowych – oznaczony na rysunku planu – ochronie podlega historyczny charakter budynku; wszelkie inwestycje należy uzgodnić z właściwym terenowo konserwatorem zabytków

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

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

11.1 teren położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

11.2 wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie, ze względu na obecność instalacji teleinformatycznych Marynarki Wojennej

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od drogi wojewódzkiej nr 218, położonej poza granicami planu, poprzez zjazd po wykonaniu nawierzchni twardej, od dróg wewnętrznych w terenach nr: 30,31; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 10.MN;

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4; dopuszcza się realizację części miejsc do parkowania poza terenem,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie inwestycji lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 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 I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

16.1 zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów,

16.2 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

16.3 zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,

16.4 zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych,

16.5 zaleca się, aby wielkość powierzchni całkowitych kondygnacji podziemnych budynków w rzucie nie przekraczała maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, ustalonej w pkt 6.2.

§ 7. 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).

§ 8. Zobowiązuje się Wójt 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.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/127/2011
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 28 września 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Obręb Nowy Dwór Wejherowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/127/2011

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 28 września 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowa w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi w gminie Wejherowo

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowy Dwór Wejherowski w gminie Wejherowo, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16.08.2011r. do 06.09.2011r., dnia 20.09.2011r. Prezydent Miasta Wejherowa wniósł następujące uwagi.

1. Generalna uwaga dotyczy nie uwzględnienia („wręcz całkowitego zignorowania”) wniosków złożonych w ustawowym terminie (30.05.2011r.), które dotyczyły przeznaczenia obszaru działki nr 33/18 (właściciel: Gmina Miasta Wejherowa) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, towarzyszącą takiej zabudowie. Składający uwagę dodaje, że cały obszar objęty uchwałą w Nowym Dworze Wejherowskim jest przeznaczony generalnie pod zabudowę mieszkaniową i usługi.

Ad.1 Zgodnie z art. 17 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Wójt sporządzając projekt planu miejscowego rozpatruje złożone we właściwym terminie wnioski. Złożenie wniosku do planu nie jest żadną gwarancją korzystnego rozpatrzenia dla wnioskodawcy, gdyż organ sporządzający projekt planu zagospodarowania przestrzennego – korzystając z przysługującego mu tzw. władztwa planistycznego – kieruje się przede wszystkim ustawową definicją „ładu przestrzennego” (art. 2, pkt 1 przywołanej wcześniej ustawy), w którym bierze pod uwagę elementy tworzące harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Bierze także pod uwagę złożone wnioski, celem identyfikacji zamiarów inwestycyjnych. Nie jest prawdą, jakoby „całkowicie zignorowano” wniosek Prezydenta Miasta Wejherowa, gdyż dwa z czterech wniosków dotyczących: ustalenia w planie obowiązku uzbrojenia terenów objętych sporządzanym planem - zwłaszcza terenów z nią sąsiadujących oraz pasów dróg (publicznych i wewnętrznych) w sieci infrastruktury technicznej, a także zapewnienia dostępu do działki za pośrednictwem dróg publicznych zostały spełnione (wynika to z aktów wyższego rzędu), o czym można przekonać się w wykazie wniosków do projektu planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia powyższej uwagi: uwaga niewwzględniona .

2. Składający uwagę stwierdza, że wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 7331/131/2009 z dnia 29.06.2009r. (decyzja ostateczna od dnia 22.07.2009r.) ustala inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub dwóch budynków wielorodzinnych wraz z zespołem szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe oraz rozbiórcę istniejącej zabudowy gospodarczej, a wprowadzenie tego typu zabudowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo.

Ad. 2 Należy w pełni zaprzeczyć podanym argumentom składającego uwagę, ponieważ obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo (uchwała Nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 r., czyli później niż wydana przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy) ustala na stronie 182 tekstu Studium w akapicie 4. Nowy Dwór: „Położenie tych terenów wśród lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz w pobliżu miasta Wejherowa i aglomeracji trójmiejskiej predysponuje te tereny dla rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego, w tym budownictwa rezydencjonalnego a także funkcji związanych z rekreacją(...)”. Plan realizuje w pełni ustalenia Studium.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia powyższej uwagi: uwaga niewwzględniona .

3. Ustalenie warunków zabudowy z projektem planu miejscowego pozwoliłoby kontynuować już raz zaakceptowaną przez władze funkcję i sposób zagospodarowania na zasadzie kontynuacji sąsiadującej zabudowy wielorodzinnej na działce nr 33/17, będącej własnością Gminy Wejherowo.

Ad. 3 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 33/17, obr. Nowy Dwór Wejherowski ustala w terenie 37.MN,UA – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej użyteczności publicznej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami. Ustalona funkcja jest adekwatna do lokalizacji działki położonej przy drodze wojewódzkiej, w bardzo bliskim sąsiedztwie przystanku autobusowego. Budynek należący do Gminy Wejherowo zamieszkuje w chwili obecnej kilka rodzin, nie mniej jednak plan zagospodarowania docelowo przeznaczają ten teren pod bardziej ekstensywne użytkowanie z zakresu funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy nadmienić, iż polityka przestrzenna wyrażona w Studium oraz w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego odzwierciedla poglądy mieszkańców reprezentowanych przez Wójta Gminy Wejherowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia powyższej uwagi: uwaga nieuwzględniona .

4. Pozostała treść uwag dotyczy stwierdzenia przez składającego uwagę o naruszeniu jego interesu prawnego. Ma to podważać całkowicie przydatność działki nr 33/18 dla realizacji celów Gminy Miasta Wejherowo, a tym samym obniża wartość jego nieruchomości.

Ad. 4 Natura tej części uwagi odnosi się de facto do ogólnikowego stwierdzenia, o obniżeniu wartości nieruchomości działki nr 33/18. Na obecnym etapie trudno stwierdzić, czy nieruchomość ta zyska, czy straci, a może wartość nieruchomości nie ulegnie zmianie na skutek uchwalenia planu miejscowego. Składający w treści swojej uwagi nie wykazał i nie udowodnił, co dokładnie spowodowało naruszenie jego interesu prawnego. Tym bardziej należy przypomnieć raz jeszcze o tym, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest sprzeczny ze Studium, a jego ustalenia odnoszą się do dominującego charakteru istniejącej zabudowy wsi Nowy Dwór Wejherowski, położonej w Trójmiejskim Parku Krajobrazowym.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia powyższej uwagi: uwaga nieuwzględniona .

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

