

**UCHWAŁA NR XX/259/2012
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 24 sierpnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
Gościcina „Przy Granicy” w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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 (t.j. 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, 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, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 Dz. U. z 2012 r. poz. 567), 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 zm. z 2011 Nr 117, poz. 676)

**Rada Gminy Wejherowo
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo” uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 roku wraz ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo dot. fragmentu wsi Góra uchwaloną uchwałą nr XVII/210/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 kwietnia 2012 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy Granicy” w Gminie Wejherowo, zwaną dalej „planem”, obejmująca obszar określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ileć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwałę – 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) terenie – należy przez to rozumieć 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) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów;
- 7) charakterze budynku – należy przez to rozumieć 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;
- 8) bryle budynku – należy przez to rozumieć 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.

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

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

11) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub zbliżonej lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 160cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości nie przekraczającej 470cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam.

12) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki.

13) zieleni do utrzymania i wprowadzenia – należy przez to rozumieć obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:

a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i placyki zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,

b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych – w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,

c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne – bez miejsc postojowych – w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja).

§ 3.

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

MN –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W terenie MN dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) usługi, takie jak: handel detaliczny, gastronomia, biura, pracownie, kancelarie, gabinety – mieszczące się wyłącznie w lokalu użytkowym budynku jednorodzinego do 100m² powierzchni użytkowej – nie kolidujące z funkcją mieszkaniową.

M,U –teren zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej

W terenie M,U dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, w tym budownictwo socjalne,
- 2) usługi administracji publicznej,
- 3) usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży ustalonej w poszczególnych kartach terenów w § 6, gastronomię, biura, pracownie, kancelarie, gabinety,
- 4) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
- 5) usługi kultury,
- 6) usługi kultu religijnego,
- 7) usługi sportu i rekreacji,

8) budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową.

M,U(O) – teren zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej, w tym usług oświaty"
W terenie M,U(O) dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, w tym budownictwo socjalne;
- 2) usługi administracji publicznej,
- 3) usługi: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży ustalonej w poszczególnych kartach terenów w § 6, gastronomię, biura, pracownie, kancelarie, gabinety,
- 4) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
- 5) usługi kultury,
- 6) usługi kultu religijnego,
- 7) usługi sportu i rekreacji,
- 8) budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową,
- 9) usługi oświaty, przedszkola, żłobki, domy opieki.

ZL – las

KDL – teren drogi publicznej – ulica lokalna

KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa

KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 4.

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

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

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, wydziełów geodezyjnych dla sieci, urządzeń – w tym urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę (studnie) – oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, a także ciągów komunikacyjnych.

§ 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 17 terenów oznaczonych kolejnymi cyframi od 1 do 17.

2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

**KARTA TERENÓW ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU GOŚCICINA „PRZY GRANICY” W GMINIE WEJHEROWO**

1. NUMERY TERENÓW: 1, 2

2. POWIERZCHNIE [numer terenu - powierzchnia w ha]: 1 – 17,2ha, 2 – 4,32ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: M,U(O) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w tym usług oświaty, z wykluczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² każda – 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 w pasie szerokości 40m od linii rozgraniczającej teren 10.KDL dopuszcza się nośniki reklamowe, szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 18m² każda; na pozostałym obszarze dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 2,2m² każda,

5.4 teren nr 2 – akcent architektoniczny w formie wykusza – jak na rysunku planu; teren nr 1 – nie dotyczy

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

b) pozostałe – w tym od granic lasu – zgodnie z przepisami,

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

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%, z zastrzeżeniem pkt 6.9,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 1,15,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

6.6 kształt dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni,

6.7 maksymalna powierzchnia zabudowy 1 budynku:

a) mieszkalnego – 300m²,

b) pozostałych – nie ustala się, 6.8 wielkość działki – minimalnie: 800m², 6.9 ustala się powierzchnię terenów biologicznie czynnych w proporcji minimum 30m² na jedno mieszkanie

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 w formie grup drzew i krzewów,

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 dla danego rodzaju terenu określony w przepisach odrębnych;

8.4 po zapewnieniu wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży,

8.5 teren nr 1 – 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 2 – nie dotyczy

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 nr 1 – strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii najwyższego napięcia – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; teren nr 2 – nie dotyczy,

11.2 teren nr 1 – potencjalna strefa ograniczeń od planowanej napowietrznej linii najwyższego napięcia – o której mowa w pkt 13.10 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; teren nr 2 – nie dotyczy,

11.3 istniejące ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

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

12.1 dopuszcza się zabudowę na granicy działek z zastrzeżeniem pkt 6.1,

12.2 na obszarach predysponowanych do lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę (studnie) – jak na rysunku planu – uwzględnić potrzebę lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę (studni ujęcia wody) wraz z niezbędnymi podziałami na działki (o wymiarach minimum 20x20m), w tym dojazdami; wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa:

teren nr 1 – od ulic w terenach: 11.KDL, 14.KDD oraz 15.KDD; dopuszcza się dostępność drogową od drogi powiatowej położonej w terenie 10.KDL poprzez jeden zjazd, po wykonaniu nawierzchni twardej; dopuszcza się dostępność drogową od terenu 14.KDD poprzez teren 4.MN,

teren nr 2 – od ulic w terenach 11.KDL, 12.KDL, 15.KDD; dopuszcza się dostępność drogową od terenu 14.KDD poprzez teren 5.MN,

13.2 parkingi:

teren nr 1 – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4; dopuszcza się realizację części miejsc postojowych w terenach: 2.M,U(O), 3.M,U(O); dopuszcza się na terenie lokalizacji miejsc postojowych obsługujących teren: 2.M,U(O) oraz 3.M,U(O);

teren nr 2 – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4; dopuszcza się realizację części miejsc postojowych w terenach: 1.M,U(O), 3.M,U(O); dopuszcza się na terenie lokalizacji miejsc postojowych obsługujących teren: 1.M,U(O) oraz 3.M,U(O),

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 – zgodnie z przepisami odrębnymi,
13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
13.8 zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi,
13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
13.10 planowane urządzenia i sieci magistralne – teren nr 1 – linia najwyższego napięcia – orientacyjny przebieg, jak na rysunku planu;
teren nr 2 – 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:

- 16.1 istniejąca granica administracyjna gminy Wejherowo z gminą Luzino – jak na rysunku planu,
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, 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,
16.6 zaleca się wspólne źródło ciepła,
16.7 orientacyjna lokalizacja akcentu architektonicznego, jak na rysunku planu,
16.8 teren nr 1 – istniejąca studnia głębinowa, jak na rysunku planu; teren nr 2 – nie ustala się,
16.9 teren nr 1 – istniejący odcinek rurociągu wody surowej F225; teren nr 2 – nie ustala się,
16.10 zalecane ujęcie wody, jak na rysunku planu,
16.11 teren nr 1 – zaleca się lokalizację przepompowni ścieków jak na rysunku planu;
teren nr 2 – nie ustala się

KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU GOŚCICINA „PRZY GRANICY” W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMER TERENU: 3

2. POWIERZCHNIA: 5,8ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: M,U(O) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w tym usług oświaty, z wykluczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² każda – 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, 9,
- 5.2 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych,
- 5.3 zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 5.4 w pasie szerokości 40m od linii rozgraniczającej teren 10.KDL oraz granicą planu przylegającą do terenu (jak na rysunku planu) dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 18m² każda; na pozostałym obszarze dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 2,2m² każda,
- 5.5 oś widokowa szerokości minimalnej 10m – jak na rysunku planu,
- 5.6 ustala się zapewnienie widoku budynku, o którym mowa w pkt 9.3 z przeciwległego krańca osi widokowej, o której mowa w pkt 5.6

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 – 30%, z zastrzeżeniem pkt 6.9,
- 6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 1,15,
- 6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),
- 6.6 kształt dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni,
- 6.7 maksymalna powierzchnia zabudowy 1 budynku:
 - a) mieszkalnego – 300m²,
 - b) pozostałych – nie ustala się,
- 6.8 wielkość działki – minimalnie: 800m²,
- 6.9 ustala się powierzchnię terenów biologicznie czynnych w proporcji minimum 30m² na jedno mieszkanie

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 w formie grup drzew i krzewów,
- 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 dla danego rodzaju terenu określony w przepisach odrębnych,
- 8.4 po zapewnieniu wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 8.5 ochrona zachowawcza drzew, jak na rysunku planu; w przypadku usunięcia istniejącego drzewostanu lub jego części ustala się nasadzenie w tym miejscu tego samego gatunku

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 pkt: 5, 6,

9.3 zasady ochrony obiektów oraz zespołów o wartościach kulturowych: budynek historyczny współtworzący klimat zabudowy – 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:

nie ustala się

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

dopuszcza się zabudowę na granicy działek z zastrzeżeniem pkt 6.1

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od ulicy w terenie 11.KDL; dopuszcza się dostępność drogową od drogi powiatowej położonej w terenie 10.KDL poprzez maksymalnie dwa zjazdy, po wykonaniu nawierzchni twardej;

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4; dopuszcza się realizację części miejsc postojowych w terenach: 1.M,U(O), 2.M,U(O); dopuszcza się na terenie lokalizację miejsc postojowych obsługujących teren: 1.M,U(O), 2.M,U(O),

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 – zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

13.8 zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

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

16.4 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,

16.5 zaleca się wspólne źródło ciepła

KARTA TERENÓW

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA FRAGMENTU GOŚCICINA „PRZY GRANICY” W GMINIE WEJHEROWO

1. **NUMERY TERENÓW: 4, 5**

2. **POWIERZCHNIE [numer terenu - powierzchnia w ha]: 4 – 0,6ha, 5 – 0,7ha**

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

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

nie ustala się

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

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,

5.4 ustala się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 2,2m² każda

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 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:

a) wolnostojące,

b) bliźniacze z uwzględnieniem pkt 12.1,

6.8 kształt dachu – płaski lub dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni,

6.9 minimalna powierzchnia zabudowy 1 budynku mieszkalnego: 100m²,

6.10 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 w formie grup drzew i krzewów,

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 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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

nie ustala się

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

12.1 dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się zabudowę na granicy działek z zastrzeżeniem pkt 6.1,

12.2 teren nr 4 – na obszarze predysponowanym do lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę (studnie) – jak na rysunku planu – uwzględnić potrzebę lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę (studni) wraz z niezbędnymi podziałami na działki, w tym dojazdami; wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni; teren nr 5 – nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogową: teren nr 4 – od ulic w terenach: 14.KDD, 15.KDD; dopuszcza się przez teren dojazd do terenu 1.M,U(O); teren nr 5 – od ulic w terenach: 12.KDL, 14.KDD, 15.KDD; dopuszcza się przez teren dojazd do terenu 2.M,U(O),

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4, 1

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 – zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

13.8 zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

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

16.6 zaleca się wspólne źródło ciepła,

16.7 teren nr 4 – istniejący odcinek rurociągu wody surowej F225; teren nr 5 – nie ustala się

KARTA TERENÓW ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA FRAGMENTU GOŚCICINA „PRZY GRANICY” W GMINIE WEJHEROWO

1. **NUMERY TERENÓW: 6, 7**

2. **POWIERZCHNIE [numer terenu - powierzchnia w ha]: 6 – 1,3ha, 7 – 11,5ha**

3. **PRZEZNACZENIE TERENU: MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej z wykluczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² każda – 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 w pasie szerokości 40m od linii rozgraniczającej teren 10.KDL dopuszcza się nośniki reklamowe, szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 18m² każda; na pozostałym obszarze dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 2,2m² każda

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

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

b) pozostałe – w tym od granic lasu – zgodnie z przepisami,

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

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%, z zastrzeżeniem pkt 6.9,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 1,15,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

6.6 kształt dachu – płaski lub stromy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni,

6.7 maksymalna powierzchnia zabudowy 1 budynku:

a) mieszkalnego – 300m²,

b) pozostałych – nie ustala się,

6.8 wielkość działki – minimalnie: 800m²,

6.9 ustala się powierzchnię terenów biologicznie czynnych w proporcji minimum 30m² na jedno mieszkanie

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 w formie grup drzew i krzewów,

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 wielorodzinną i zamieszkiwania zbiorowego,

8.4 teren nr 7 – 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 6 – nie dotyczy,

8.5 teren nr 7 – obszary zieleni do wprowadzenia i pielęgnacji – jak na rysunku planu

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 teren nr 7 – strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii najwyższego napięcia – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; teren nr 6 – nie dotyczy,

11.2 potencjalna strefa ograniczeń od planowanej napowietrznej linii najwyższego napięcia położonej poza granicą planu

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

dopuszcza się zabudowę na granicy działek z zastrzeżeniem pkt 6.1

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogową: teren nr 6 – od ulic w terenach: 13.KDL, 16.KDW oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową od drogi powiatowej położonej w terenie 10.KDL poprzez maksymalnie jeden zjazd, po wykonaniu nawierzchni twardej; teren nr 7 – od ulic w terenach: 13.KDL, 16.KDW, 17.KDW oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową od drogi powiatowej położonej w terenie 10.KDL poprzez maksymalnie jeden zjazd, po wykonaniu nawierzchni twardej,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §4; dopuszcza się realizację części miejsc obsługujących inwestycje w terenach: 6.M,U, 7.M,U dopuszcza się na terenie lokalizację miejsc postojowych obsługujących teren: 6.M,U, 7.M,U,

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 – zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

13.8 zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi,

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 teren nr 7 – istniejąca granica administracyjna gminy Wejherowo z gminą Luzino – jak na rysunku planu; teren nr 8 – nie dotyczy,

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,

16.7 zaleca się wspólne źródło ciepła, o którym mowa w pkt 13.8

KARTA TERENÓW ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA FRAGMENTU GOŚCICINA „PRZY GRANICY” W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 8, 9

2. POWIERZCHNIE [numer terenu - powierzchnia w ha]: 8 – 0,1ha, 9 – 0,7ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: 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

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 ODREBNYCH PRZEPISÓW:

nie dotyczy

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

nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogową: teren nr 8 – od drogi wewnętrznej w terenie 17.KDW oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową poprzez teren nr 7.M,U; teren nr 9 – poprzez teren nr 1.M,U(O) 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 – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

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 nr 9 – istniejąca granica administracyjna gminy Wejherowo z gminą Luzino – jak na rysunku planu;

teren nr 10 – nie dotyczy

KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU GOŚCICINA „PRZY GRANICY” W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 10, 11, 12, 13

2. **POWIERZCHNIE [numer terenu - (powierzchnia w ha)]: 10 – 0,14ha, 11 – 0,9ha, 12 – 0,17ha, 13– 0,17ha**

3. **KLASA DROGI: KDL** – teren drogi publicznej – ulica lokalna; tereny nr 10, 12 – fragmenty przekroju poprzecznego ulicy

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

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM** teren nr 10 – z drogą krajową nr 6 położoną poza granicami planu; teren nr 11 – z drogą powiatową w terenie nr 10 oraz poza granicami planu; teren nr 12 – z drogą powiatową poza granicami planu; teren nr 13 – z drogą powiatową w terenie nr 10

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

nie dotyczy

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

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

7.2 teren nr 11 – ochrona zachowawcza drzewa, jak na rysunku planu; w przypadku usunięcia istniejącego drzewa ustala się nasadzenie w tym miejscu (z tolerancją 5m) tego samego gatunku; 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 teren nr 10 – strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii najwyższego napięcia – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; tereny nr: 11, 12 , 13 – nie dotyczy,

11.2 teren nr 10 – potencjalna strefa ograniczeń od planowanej napowietrznej linii najwyższego napięcia (poza granicami planu) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; tereny nr: 11, 12 , 13 – nie dotyczy

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

nie ustala się

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:

zaleca się szpalery drzew

KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU GOŚCICINA „PRZY GRANICY” W GMINIE WEJHEROWO

1. **NUMERY TERENÓW:** 14, 15

2. **POWIERZCHNIE [numer terenu - (powierzchnia w ha)]:** 14 – 0,4ha, 15 – 0,2ha

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

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:

teren nr 14 – z drogą w terenie 12.KDL;

teren nr 15 – z drogą w terenie 11.KDL

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

nie dotyczy

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

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 4.2,

9.2 nośniki reklamowe – wyklucza się,

9.3 tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się,

9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,

9.5 zieleni – 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:

nie ustala się

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

nie ustala się

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:

zaleca się szpalery drzew

KARTA TERENÓW ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA FRAGMENTU GOŚCICINA „PRZY GRANICY” W GMINIE WEJHEROWO

1. NUMERY TERENÓW: 16, 17

2. POWIERZCHNIE [numer terenu - (powierzchnia w ha)]: 16 – 0,28ha, 17 – 0,09ha

3. **KLASA DROGI: KDW** – teren drogi wewnętrznej

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; dopuszcza się przekrój bez wydzielonej jezdni i chodnika, w tym ścieżki rowerowej,

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

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:**

teren nr 16 – z ulicą w terenie 13.KDL oraz spoza granic planu;

teren nr 17 – z drogą powiatową poza granicami planu

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

nie dotyczy

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

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 4.2,

9.2 nośniki reklamowe – wyklucza się,

9.3 tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się,

9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,

9.5 zieleni – 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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się

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

nie ustala się

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:**

zaleca się szpalery drzew.

§ 7.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:2000 (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

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/259/2012

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 24 sierpnia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowa
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina
„Przy Granicy” w Gminie Wejherowo**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy Granicy” w Gminie Wejherowo, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19.06.2012r. do 10.07.2012r., dnia 20.07.2012r. Stowarzyszenie „Moje Gościcino”, ul. Brzozowa 55, 84-241 Gościcino wniosło następującą uwagę:

1. uwaga dotyczy dodania ustalenia w terenach 1.M,U(O), 2.M,U(O) następującej treści: „Wyklucza się lokalizowania punktów zlewnych ścieków, zlewni ścieków oraz oczyszczalni ścieków.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w § 2 pkt 5) definiuje pojęcie „terenu”, przez co rozumie się 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).

Przytoczona definicja jest standardem planistycznym stosowanym również na terenie Gminy Wejherowo. Tego typu określenie ma na celu pełne – adekwatne do bieżących potrzeb użytkowników danych nieruchomości – nieograniczone prawem miejscowym korzystanie z nieruchomości, a jedynie obowiązującymi przepisami wyższego rzędu, w ww. zakresie.

Nie istnieją żadne planistyczne przesłanki do samoograniczenia Gminy w wykluczaniu na terenach 1.M,U(O), 2.M,U(O) **punktów zlewnych**, będących początkowym odcinkiem sieci infrastruktury technicznej. Tym bardziej, że w pkt 12.2 przedmiotowej karty terenów ustalenia planu nakładają obowiązek na części terenów oznaczonych odpowiednio na załączniku nr 1 uchwały (rysunku planu) uzgodnienia wszelkich działań inwestycyjnych z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni na obszarach predysponowanych do lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę (studnie), a także ustala uwzględnić potrzebę lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę (studni ujęcia wody) wraz z niezbędnymi podziałami na działki (o wymiarach minimum 20x20m), w tym dojazdami.

Ponadto Stowarzyszenie w uwadze odnosi się także do wykluczenia z ustaleń planu: **zlewni ścieków** oraz **oczyszczalni ścieków**. Pojęcia „zlewni ścieków” oraz „oczyszczalni ścieków” nie mieszczą się w zakresie pojęcia sieci i urządzeń sieciowych oraz obsługujących je obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, a zatem wymagałyby odrębnego przeznaczenia terenu. Przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala na obszarze całego planu żadnych zlewni oraz oczyszczalni ścieków.

Pozostała treść uwagi wraz z uzasadnieniem wykracza poza sferę planistyczną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia powyższej uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/259/2012

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 24 sierpnia 2012 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

BUDOWA DRÓG, URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1. teren nr 11.KDL (droga publiczna – ulica lokalna), powierzchnia ~9000m² – poszerzenie pasa drogowego,
2. teren nr 12.KDL (droga publiczna – ulica lokalna), powierzchnia ~1700m² –w części poszerzenie pasa drogowego,
3. teren nr 13.KDL (droga publiczna – ulica dojazdowa), powierzchnia ~1700m² –w części poszerzenie pasa drogowego,
4. teren nr 14.KDD (droga publiczna – ulica dojazdowa), powierzchnia ~4000m² –w części poszerzenie pasa drogowego,
5. teren nr 15.KDD (droga publiczna – ulica dojazdowa), powierzchnia ~2000m² –w części poszerzenie pasa drogowego,

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

Realizacja części inwestycji w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne zgodnie z uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr VII/69/2011 z dnia 29 kwietnia 2011r. w sprawie przyjęcia zasad realizacji lokalnych inicjatyw inwestycyjnych w gminie Wejherowo

2. Infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie:

Realizacja inwestycji w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne zgodnie z uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr VII/69/2011 z dnia 29 kwietnia 2011r. w sprawie przyjęcia zasad realizacji lokalnych inicjatyw inwestycyjnych w gminie Wejherowo.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma