UCHWAŁA NR XLII/506/2014
RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 25 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami)[1] oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami)[2],

Rada Gminy Wejherowo
uchwala, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo", na podstawie uchwały Nr X/80/2007 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przestąpienia do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino, zmienionej uchwałą Nr XXX/351/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 8 maja 2013 r., uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino, zwanego dalej „planem", obejmującego obszary położone we fragmencie obrębu geodezyjnego Gowino, którego granice określa rysunek planu.

§ 2.

Integralną częścią planu jest:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek zmiany planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzonych uwag do projektu zmiany planu;

3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowana, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 3.

1. Ustala się podział obszaru objętego zmianą planu na 19 terenów urbanistycznych oraz 46 terenów pod komunikację, przedstawionych w tekście i w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli:

   1) **01.U,UH,UT,UA/MW –** ***tereny usług, usług handlu, usług turystyki i rekreacji, usług administracji lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej***;

   2) **02.U,P,UH,UA/MN,UT –** ***tereny usług, produkcji (działalności nieuciążliwej), usług handlu, usług administracji lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usługi turystyki i rekreacji***;

   3) **03.U,MN –** ***tereny zabudowy usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej***;

   4) **04.MN,U –** ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usług***;

   5) **05.MW/MN –** ***tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej***;

   6) **06.MN –** ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej***;

[1] Dz.U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379
[2] Dz.U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379

7) **07.MN –** ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej***;

8) **08.MN –** ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej***;

9) **09.MN –** ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej***;

10) **10.MN –** ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej***;

11) **11.MN –** ***tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej***;

12) **12.RM,MN,U –** ***tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami***;

13) **13.ZU/KS –** ***tereny zieleni urządzonej oraz komunikacji samochodowej***;

14) **14.R –** ***tereny rolne***;

15) **15.Zn,Ws –** ***tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych (do bezwzględnego zachowania), tereny rolne***;

16) **16.US –** ***tereny rekreacji i sportu*** *(m. in. place zabaw)*;

17) **17.ZU –** ***tereny zieleni urządzonej***;

18) **18.W –** ***tereny infrastruktury technicznej,*** *jak np.: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, hydrofornie i inne*;

19) **19.E –** ***tereny infrastruktury technicznej*** *– stacje transformatorowe*;

20) **01 KDZ, 02 KDZ –** ***tereny dróg publicznych, zbiorczych***;

21) **03 KDL, 04 KDL –** ***tereny dróg publicznych, lokalnych***;

22) **05 KDD – 22 KDD –** ***tereny dróg publicznych, dojazdowych***;

23) **23 KDW – 40 KDW –** ***tereny dróg wewnętrznych***;

24) **41 KDX – 46 KDX –** ***tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych***.

2. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

1) ***budynek główny*** – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się od frontu działki;

2) ***budynek pomocniczy*** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy;

3) ***dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych*** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych (przedział kątów określono w poszczególnych „kartach” jednostek urbanistycznych);

4) ***działalność nieuciążliwa*** – działalność nie powodująca oddziaływań szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nie pogarszająca stanu środowiska;

5) ***działka budowlana –*** nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

6) ***intensywność zabudowy*** – stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków (mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, itp.), znajdujących się na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie do powierzchni tej działki budowlanej (inwestycyjnej);

7) ***kalenica główna –*** najdłuższa kalenica głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku:

   a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,

   b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę nieruchomości jest najmniejsza;

8) ***kąt nachylenia dachu*** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu

poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;

9) ***makroniwelacja terenu*** – to roboty ziemne, które wyprzedzają inne prace budowlane związane z budową obiektów budowlanych, polegające na wymianie gruntu w obszarze przeznaczonym pod zabudowę wraz z terenami przyległymi, a także na ukształtowaniu terenu i stanowią podstawę do wykonania dalszych prac objętych daną inwestycją;

10) ***nieprzekraczalna linia zabudowy*** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, zadaszenia nad wejściami, ryzality, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, itp. (ich wysunięcie w stronę drogi nie może przekraczać linii nieprzekraczalnej o wielkość równą 1,50 m, mierzoną prostopadle do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% szerokości elewacji, mierzone równolegle do ściany frontowej budynku);

11) ***obowiązująca linia zabudowy*** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, zadaszenia nad wejściami, ryzality, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, itp. (ich wysunięcie w stronę drogi nie może przekraczać linii obowiązującej o wielkość równą 1,50 m, mierzoną prostopadle do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% szerokości elewacji, mierzone równolegle do ściany frontowej budynku);

12) ***podstawowe przeznaczenie terenu*** – funkcja dominująca na danym terenie urbanistycznym wydzielonym liniami rozgraniczającymi określająca również charakter projektowanej zabudowy, np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

13) ***powierzchnia biologicznie czynna*** - jest to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;

14) ***teren urbanistyczny*** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §3 pkt 1 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

15) ***wskaźnik zabudowy*** – jest to stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach; do powierzchni zabudowy zalicza się również trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i dojść do budynku głównego oraz pomocniczego;

16) ***wysokość zabudowy*** – jest to wymiar określający zewnętrzny gabaryt obiektów, mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

§ 4.

1. **PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWNIA:** Zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

2. **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**:

   1) na terenie objętym niniejszą zmianą planu miejscowego występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa;

   2) nową zabudowę należy kształtować wg szczegółowych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych;

   3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów zmiany planu, w momencie rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami zmiany planu;

   4) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – ustala się odrębnie dla każdej karty terenu; podczas podziału dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;

   5) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia zmiany planu;

6) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek (niż ustalone odrębnie dla każdej karty terenu) w celu uzupełnienia istniejących działek dla poprawy ich zagospodarowania lub dostępności komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

7) dopuszcza się wydzielenie większych działek;

8) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod ciągi komunikacji wewnętrznej o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji.

3. **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**:

1) obszar zmiany planu jest w całości położony w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (na podstawie Uchwały Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego);

2) otulina Parku została wyznaczona indywidualnie jako strefa ochronna w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka; żadna inwestycja oraz działalność gospodarcza na terenie otuliny nie może oddziaływać szkodliwie na Trójmiejski Park Krajobrazowy;

3) na terenie zmiany planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) należy zachować w jak największym stopniu istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia zlokalizowane wzdłuż dróg oraz pozostałe wskazane na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Jednocześnie dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku:

   a) zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego w obrębie nowo projektowanych skrzyżowań istniejących i nowo projektowanych dróg obsługujących teren zmiany planu,

   b) przebudowy lub remontu istniejących dróg publicznych,

   c) budowy nowej lub przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu zmiany planu, kolidującej z istniejącymi zadrzewieniami;

5) na terenie zmiany planu występuje ciek wodny (do bezwzględnego zachowania) mający istotne znaczenie dla właściwej gospodarki wodnej dla wsi Gowino oraz Gościcino, przedmiotowy ciek należy ująć jako urządzenie wodne z możliwością budowy urządzeń typu jaz, zastawka itp.;

6) zachowaniu, konserwacji i udrażnianiu podlegają istniejące cieki wodne wskazane na rysunku zmiany planu; planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczania cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych;

7) ochronie podlegają wszystkie zadrzewienia śródpolne, oczka wodne i tereny podmokłe;

8) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;

9) należy spełnić wymagania poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi normami;

10) ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m; w/w warunki nie dotyczą:

   a) dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych, wyjść i wyjazdów z parkingów podziemnych, przejść podziemnych,

   b) sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym przyłączy,

   c) stawów, oczek wodnych, drenaży,

   d) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,

   e) realizacji piwnic. Ponadto nie dopuszcza się budowy murów oporowych na granicy nieruchomości wyższych niż 1,0 m;

11) nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);

12) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;

13) podczas realizacji ustaleń powyższej zmiany planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

4. **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** Dla obszaru wsi Gowino ustala się strefę ochrony konserwatorskiej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały), dla której ustala się następujące zasady:

1) wskazuje się, że należy doprowadzić do rewaloryzacji terenów objętych ochroną, powodując usunięcie elementów szpecących poprzez likwidację obcych historycznemu charakterowi zagospodarowania form zabudowy lub też przekształcenia tej zabudowy, zgodne z historycznym charakterem zabudowy wsi;

2) wskazuje się, że na terenach objętych ochroną należy dążyć do uzupełniania brakującej zabudowy w miejscach jej historycznego występowania, z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania
i formy dachu, kształtowanych w nawiązaniu do przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu o analogie; nadto w zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością;

3) obowiązuje ograniczenie wykończenia nowej zabudowy, tj.: należy stosować historyczną kolorystykę dachów i elewacji, elementy budownictwa regionalnego oraz lokalne materiały budowlane (drewno, miejscowy kamień, ceramika itp.);

4) wskazuje się, że na terenach objętych ochroną budynki o historycznych wartościach architektonicznych należy poddać rewaloryzacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne, z poszanowaniem historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej;

5) na terenach objętych ochroną rozbiórki budynków o wartościach historycznych możliwe są w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu;

6) zakłada się projektowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, przy użyciu tradycyjnych metod i materiałów;

7) wszelkie inwestycje w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej wsi Gowino wymagają uzgodnienia lub zaopiniowania przez właściwego Konserwatora Zabytków;

8) w granicach zmiany planu (zgodnie z zał. nr 1) znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – Gminy Wejherowo: pod nr karty: gW-159 (ul. Wejherowska, przy wylocie Różanej). Jest to kapliczka przydrożna – pieta (funkcja sakralna), datowana na koniec XIX wieku; pod nr karty: gW-161 (ul. Okrężna, na tyłach siedliska). Jest to krzyż przydrożny (funkcja sakralna), datowany na 1918 r.; pod nr karty: gW-169 (ul. Kaszubska 9). Jest to budynek mieszkalny, datowany na początek XX w.; pod nr karty: gW-172 (ul. Okrężna 12). Jest to spichlerz (funkcja gospodarcza), datowany na koniec XIX wieku; pod nr karty: gW-182 (ul. Wejherowska 44). Jest to budynek mieszkalny, datowany na początek XX w.; W stosunku do w/w obiektów znajdujących się w GEZ gminy Wejherowo, objętych planem i zaznaczonych na załączniku graficznym, ustala się następujące zasady ochrony:

   a) obiekty o wysokich wartościach należy poddać rewaloryzacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne, z poszanowaniem historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej, w uzgodnieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków,

   b) wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jak i w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia lub zaopiniowania przez właściwego Konserwatora Zabytków,

   c) niezbędne jest uzyskanie od właściwego terenowo Konserwatora Zabytków wytycznych do projektowania oraz uzgodnień koncepcji i projektu technicznego;

9) Na terenach objętych planem istnieją budynki o wysokich wartościach architektonicznych i kulturowych (zaznaczone na załączniku graficznym nr 1), nie objęte gminną ewidencją zabytków. Wszelkie roboty budowlane wymagają uzyskania opinii właściwego Konserwatora Zabytków;

10) Należy zachować w jak największym stopniu występującą na terenie opracowania zieleń wysoką komponowaną, m. in. istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze cenne zadrzewienia (w tym związane z siecią drożną i historycznymi siedliskami). Istniejące nasadzenia alejowe podlegają ochronie i rewaloryzacji, polegającej na pielęgnacji i uzupełnieniu szpaleru drzew lub też nasadzeniach kompensacyjnych.

5. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**:

1) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia na obszarze zmiany planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

2) ogrodzenia od strony drogi należy ujednolicić co do wysokości i użycia materiału, ogranicza się wysokość ogrodzenia do max. 2,0 m. Należy stosować materiały takie jak np.: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka obsadzona żywopłotem;

3) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych.

6. **PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY:** Powyższe elementy określono w *Rozdziale II – Ustalenia szczegółowe* dla poszczególnych terenów urbanistycznych oraz w załączniku nr 1 do uchwały zawierającym rysunek zmiany planu w skali 1:2000.

7. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH**:

1) na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze;

2) na obszarze opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

3) na obszarze opracowania występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały):

a) ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać badania geologiczno-inżynierskie, które ustalą kategorię geotechniczną warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z zasadami określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 kwietnia 2012 r. *w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych*, w zależności od ustalonej kategorii geotechnicznej i rodzaju warunków gruntowych należy sporządzić odpowiednio dokumentację geotechniczną lub/i geologiczno-inżynierską. W dokumentacjach tych należy uwzględnić problematykę stateczności zboczy. Dokumentacja geologiczno-inżynierska powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze,

b) ustalenia zawarte w dokumentacji geotechnicznej lub/i geologiczno-inżynierskiej powinny być wykorzystane do sporządzenia projektu budowlanego i ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia i realizacji projektowanego obiektu. W projekcie budowlanym należy przewidzieć takie rozwiązania i środki techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót budowlanych jak i po ich realizacji zapobiegną naruszeniu stateczności zboczy i skarp.

8. **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:** na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się procedury scalania i podziałów działek w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:** Przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, PN6,3 MPA oraz gazociąg średniego ciśnienia DN160 (równolegle do DN150), dla których strefy kontrolowane oraz zasady ich zagospodarowania zostały ustalone w przepisach odrębnych (*Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie).* Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie stref kontrolowanych w/w gazociągów należy uzgadniać każdorazowo z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Gdańsku.

10. **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**:

1) **Zaopatrzenie w wodę** : nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą; w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej
poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych o powierzchni wynikającej z potrzeb danej inwestycji; dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi;

2) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** : nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą; dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych o powierzchni wynikającej z potrzeb danej inwestycji; możliwe jest lokalizowanie transformatorów nasłupowych, w ramach potrzeb, w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych; należy zaprojektować i wybudować system oświetlenia dróg publicznych i wewnętrznych; dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne;

3) **Zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:** nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; możliwe są indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;

4) **Gospodarka odpadami stałymi:** Odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomościami i zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wejherowo, okresowo wywożone z posesji tylko przez uprawnioną firmę wywozową na składowisko odpadów na warunkach ustalonych przez zarządzającego składowiskiem;

5) **Odprowadzanie ścieków:** nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą; dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji; możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na mini oczyszczalniach biologicznych (przydomowe oczyszczalnie ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1400 m^2, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi; dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych o powierzchni wynikającej z potrzeb danej inwestycji;

6) **Odprowadzanie wód opadowych:** wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub do rowów melioracyjnych, studni chłonnych itp.; dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki; dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych o powierzchni wynikającej z potrzeb danej inwestycji; nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;

7) **Zaopatrzenie w inne sieci:** dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznych (m. in.: telefonicznej, telewizji kablowej, teleinformatycznej) w postaci kabla podziemnego lub światłowodowego w liniach rozgraniczających dróg jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają; dopuszcza się budowę i rozbudowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach

określonych przez zarządcę drogi; dopuszcza się indywidulane rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych;

8) **Układ komunikacyjny:** nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga powiatowa zlokalizowana w granicach niniejszej zmiany planu miejscowego o oznaczeniu **01 KDZ – droga powiatowa nr DP 1336G** (Zakrzewo – Strzepcz – Wejherowo). wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury, w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych podłączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi; na terenie opracowania planuje się poszerzenie istniejącej drogi gminnej 02 KDZ (ulica Kazimierza Grubby) oraz dostosowanie jej do parametrów technicznych drogi zbiorczej; podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg dojazdowych; układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne - stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie zmiany planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych, poprzez ustanowienie służebności przejazdu lub poprzez udział właścicieli działek budowlanych we współwłasności drogi wewnętrznej; projekt podziału pod drogi wymaga uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych w zakresie przyłączenia nowo wydzielanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych; ponadto na terenie zmiany planu wyznacza się ciągi piesze i pieszo-rowerowe; w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych.

11. **USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:** Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania lub możliwość czasowego wykorzystania terenu na inne, istniejące funkcje niż wskazane w planie, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących.

12. **USTALA SIĘ STAWKĘ PROCENTOWĄ SŁUŻĄCĄ NALICZANIU OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM W WYSOKOŚCI**:

Oznaczenie karty terenu	Stawka procentowa
01.U,UH,UT,UA/MW	30 %
02.U,P,UH,UA/MN,UT	30 %
03.U,MN	30 %
04.MN,U	30 %
05.MW	30 %
06.MN	30 %
07.MN	30 %
08.MN	30 %
09.MN	30 %
10.MN	30 %
11.MN	30 %
12.RM,MN,U	30 %
13.ZU/KS	30 %
14.R	0 %
15.Zn,Ws	0 %
16.US	30 %
17.ZU	30 %
18.W	0 %
19.E	0 %

01 KDZ, 02 KDZ, 03 KDL, 04 KDL, 05 KDD - 22 KDD, 23 KDW - 40 KDW, 41 KDX - 46 KDX	0 %

13. **USTALENIA INNE**:

1) **Ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:** Nie ustala się;

2) **Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** Nie ustala się;

3) **Ustalenia dotyczące terenów pod budowę obiektów handlowych:** Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 na terenie oznaczonym jako 01.U,UH,UT,UA/MW oraz 02.U,P,UH,UA/MN,UT;

4) **Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:** Dopuszcza się lokalizację terenów rekreacyjno – wypoczynkowych na terenie oznaczonym jako 13.ZU/KS oraz 16.US;

5) **Ustalenia dotyczące pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej:** Nie ustala się.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 5.

Dla terenów urbanistycznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

01. U,UH,UT ,UA/MW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług, usług handlu lub tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji: usług administracji, usług turystyki i rekreacji wraz z obsługą komunikacji i ruchu tranzytowego; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) teren należy przeznaczyć w całości na funkcje usługowe, handlowe lub funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w charakterze budynków mieszkalnych do 4 lokali mieszkalnych; b) dla obydwu funkcji podstawowych (usług lub zabudowy mieszkaniowej) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usług administracji, usług turystyki i rekreacji wraz z obsługą komunikacji i ruchu tranzytowego jako funkcji towarzyszącej; c) dopuszcza się wprowadzenie usług w budynkach wolnostojących lub zwartej zabudowie (dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej); d) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2; e) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynku wielorodzinnego - 1500 m^2; f) zabudowa wielorodzinna w postaci pojedynczych działek skomunikowanych za pomocą dróg wewnętrznych lub w postaci działek i zabudowy w formie zespołów z wytworzeniem wspólnego dziedzińca oraz posiadających wspólne dojazdy i miejsca postojowe; g) dla terenów lub zespołów zabudowy wielorodzinnej należy zapewnić w procesie inwestycyjnym tereny zieleni urządzonej wewnątrzosiedlowej, place zabaw oraz tereny rekreacyjno-sportowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej; h) dla zespołów zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się realizację parkingów podziemnych; i) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania terenu

	w postaci zabudowy wielorodzinnej należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu, podlegającą uzgodnieniu z Urzędem Gminy Wejherowo; j) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 2000 m^2 (dla terenów usługowych) oraz 1500 m^2 (dla terenów zabudowy mieszkaniowej); dopuszcza się etapowy podział nieruchomości dostosowany do kolejności i oczekiwań pozyskiwanych inwestorów, według uzgodnionej koncepcji; k) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m; l) dopuszcza się wydzielenie większych działek; m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie, min. 1 mp/50m^2 powierzchni usługowej oraz przynajmniej 1 mp/3 pracowników; n) stanowiska postojowe i dojazdy powinny posiadać nawierzchnię utwardzoną, zapewniającą odpływ wód opadowych; 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) architektura obiektów usługowych winna być dostosowana do współczesnych form oraz być kształtowana z uwzględnieniem lokalnej tradycji architektonicznej obiektów o analogicznej funkcji w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki; b) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 70% (w tym maksymalnie 40% zabudowy kubaturowej); c) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,7; d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych i biurowych – max.12,0 m; e) dopuszczalna wysokości zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu wolnostojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – max.12,0 m; f) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków pomocniczych – max.6,0 m; g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,8 m; i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe); j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych lub dachy płaskie; k) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych: dla dachów stromych – min. 30°, max. 45°, dla dachów płaskich – min. 0°, max. 12°; l) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych: min. 12°, max. 35° ; m) rodzaj pokrycia dachu: dla wszystkich dachów stromych dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie papy bitumicznej; dla zabudowy produkcyjnej dopuszcza się pokrycie z blachy. n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; p) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1

	do niniejszej uchwały; q) strefa kontrolowana gazociągu DN150 PN6,3MPA oraz DN160 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisami §4, ust. 9; 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego a) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny; b) dla ochrony środowiska przyrodniczego zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć ponadnormatywnie szkodliwych dla środowiska, w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych; c) ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia; odprowadzanie do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub do rowów melioracyjnych, studni chłonnych itp.; d) zakłada się dla ochrony powietrza atmosferycznego konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez m.in. wprowadzanie jako paliwa gazu; oleju opałowego lub innego ekologicznego źródła ciepła dla wyeliminowania „niskich" emisji; a także zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących wtórne pylenie; e) zakłada się dla ochrony przed hałasem dopuszczenie natężenia hałasu w poszczególnych strefach zainwestowania zgodnie z obowiązującymi normami; dla obiektów mogących zwiększać zagrożenie hałasem zaleca się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej; f) nakaz wprowadzenia elementów zieleni ochronnej (wysokiej i niskiej) na obrzeżach terenu, w przypadku jego przeznaczenia na cele inne niż mieszkaniowe (na styku z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową); g) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%.
02. U,P,UH, UA/MN, UT	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług, produkcji (działalności nieuciążliwej), usług handlu, usług administracji, usług ochrony zdrowia; zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć ponadnormatywnie szkodliwych dla środowiska, w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych oraz dopuszczalnych norm hałasu; b) dopuszcza się wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usługi turystyki i rekreacji wraz z obsługą komunikacji i ruchu tranzytowego; **c) w przypadku wydzielenia działki o min. powierzchni 2000 m^2 przeznaczonej pod funkcję produkcyjną nie dopuszcza się jednoczesnego przeznaczenia terenu na funkcje produkcyjne oraz zabudowy mieszkaniowej;** 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2; b) w przypadku przeznaczenia terenu na funkcje usług i produkcji wskazana jest realizacja budynku głównego jako dominanty dla tego obszaru; c) dopuszcza się podział na działki: dla zabudowy usługowej i produkcyjnej o minimalnej powierzchni 2000 m^2, dla zabudowy mieszkaniowej min. 1500 m^2, w przypadku podziału terenu pod nowo projektowaną zabudowę usługowo-produkcyjną dopuszcza się podział stopniowy nieruchomości dostosowany do kolejności i oczekiwań pozyskiwanych inwestorów; d) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako nie-

zbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m;
e) dopuszcza się wydzielenie większych działek;
f) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie, min. 1 mp/50m^2 powierzchni usługowej oraz przynajmniej 1 mp/3 pracowników;
g) stanowiska postojowe i dojazdy na terenach o funkcji usług i produkcji powinny posiadać nawierzchnię utwardzoną, zapewniającą odpływ wód opadowych;

3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) architektura obiektów usługowych i produkcyjnych winna być dostosowana do współczesnych form przemysłowych i produkcyjnych oraz być kształtowana z uwzględnieniem lokalnej tradycji architektonicznej obiektów o analogicznej funkcji w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
b) wskaźnik zabudowy dla funkcji wszystkich wymienionych w pkt.1)a) usług oraz produkcji - maksymalnie 60% (w tym maksymalnie 40% zabudowy kubaturowej); dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług turystyki i rekreacji - maksymalnie 40% (w tym maksymalnie 25% zabudowy kubaturowej);
c) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,7;
d) dopuszczalna wysokości zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych i biurowych – max.12,0 m;
e) dopuszczalna wysokości zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu wolnostojącego budynku produkcyjnego oraz pomocniczego – max.13,0 m;
f) dopuszczalna wysokości zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu wolnostojącego budynku mieszkalnego – max.9,0 m;
g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla zabudowy usługowej i produkcyjnej: 0,8 m, dla zabudowy mieszkaniowej: 0,6 m;
i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla zabudowy produkcyjnej i usługowej: maksymalnie 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych lub dachy płaskie (tylko dla zabudowy usługowej i produkcyjnej);
l) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy MN,UT – min. 30°, max. 45°;
m) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy usługowej i produkcyjnej: min. 12°, max. 35°; dla dachów płaskich – min. 0°, max. 12°; geometria i forma dachów powinna być dostosowana do celów technologicznych;
n) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych: min. 12°, max. 35°;
o) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu;
dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie papy bitumicznej; dla zabudowy produkcyjnej dopuszcza się pokrycie z blachy.
p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawę-

	dzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; q) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami lokalnymi, dojazdowymi oraz ciągiem pieszo-rowerowym, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; r) strefa kontrolowana gazociągu DN150 PN6,3MPA oraz DN160 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisami §4, ust. 9; s) strefa ochronna w odległości 5,0 m od osi przebiegu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia w każdą stronę; w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać; 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego a) prowadzona działalność produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny; b) dla ochrony środowiska przyrodniczego zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć ponadnormatywnie szkodliwych dla środowiska, w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych; c) ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia; odprowadzanie do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub do rowów melioracyjnych, studni chłonnych itp.; d) zakłada się dla ochrony powietrza atmosferycznego konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez m.in. wprowadzanie jako paliwa gazu; oleju opałowego lub innego ekologicznego źródła ciepła dla wyeliminowania „niskich" emisji; a także zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących wtórne pylenie; e) zakłada się dla ochrony przed hałasem dopuszczenie natężenia hałasu w poszczególnych strefach zainwestowania zgodnie z obowiązującymi normami; dla obiektów mogących zwiększać zagrożenie hałasem zaleca się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej; f) nakaz wprowadzenia elementów zieleni ochronnej (wysokiej i niskiej) na obrzeżach działek o funkcji usług i produkcji; w pierwszej kolejności należy wprowadzić pas zieleni wysokiej o szerokości min. 5,0 m przy granicy terenu 02 w przypadku jego przeznaczenia na cele inne niż mieszkaniowe; g) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.
03.U,MN	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej (działalność nieuciążliwa) oraz usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) teren leży częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały); b) zabudowa usługowa (usługi, handel, rzemiosło) zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym; c) dla ochrony środowiska przyrodniczego zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć ponadnormatywnie szkodliwych dla środowiska, w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych; d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez konieczności wprowadzania usług na terenie nieruchomości; e) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji;

	f) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; g) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi wyższej kategorii); h) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów zmiany planu, w momencie rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami zmiany planu; i) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 200 m^2; j) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1200 m^2; k) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu; l) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie, oraz dla zabudowy usługowej 3 mp/każde 100 m^2 powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 2 mp; m) na działce nr 50/5 zlokalizowano kapliczkę przydrożną – pieta (funkcja sakralna, datowana na koniec XIX wieku) wpisaną do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Wejherowo pod nr karty: gW-159; wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jak i w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków; n) na działce nr 159/14 zlokalizowano budynek mieszkalny (datowany na początek XX wieku) wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Wejherowo pod nr karty: gW-182 (ul. Wejherowska 44). Dla przedmiotowego obiektu ustala się następujące zasady ochrony: - obiekty o wysokich wartościach należy poddać rewaloryzacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne, z poszanowaniem historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej, w uzgodnieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków; - wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jak i w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków; - niezbędne jest uzyskanie od właściwego terenowo Konserwatora Zabytków wytycznych do projektowania oraz uzgodnień koncepcji i projektu technicznego. 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący; c) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 60% (w tym maksymalnie 40% zabudowy kubaturowej); d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,6; e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m; f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m; g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;

	h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m; i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; k) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się oraz naczółkowe; l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^0 – 45^0$ lub 22^0 na ściance kolankowej o wysokości od 0,5 do 1,2 m; m) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla budynków pomocniczych oraz usługowych: $22^0 – 45^0$; n) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; q) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; r) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od brzegu cieku wodnego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; s) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; t) strefa ochronna w odległości 5,0 m od osi przebiegu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia w każdą stronę; w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać; u) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.
04.MN,U	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usług (działalność nieuciążliwa); 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; b) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym; c) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi wyższej kategorii); d) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji; e) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 900 m^2; f) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 900 m^2; g) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu; h) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie oraz dla zabudowy

	usługowej 3 mp/każde 100 m^2 powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 2 mp; 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący; c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%; d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,6; e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m; f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m; g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu; h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego; i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^0 – 45^0$; l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: $22^0 – 45^0$; m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; o) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; p) strefa ochronna w odległości 5,0 m od osi przebiegu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia w każdą stronę; w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać; q) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
05.MW/ MN	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej; b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynku jednorodzinnego - 2000 m^2; b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w charakterze budynków mieszkalnych do 4 lokali mieszkalnych; minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynku wielorodzinnego - 1500 m^2; c) dopuszcza się wydzielenie większych działek; d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojacej ustawienie bu-

	dynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi wyższej kategorii); e) dopuszcza się wprowadzenie usług w budynkach wolnostojących lub w zwartej zabudowie (dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej); f) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2; g) zabudowa wielorodzinna w postaci pojedynczych działek skomunikowanych za pomocą dróg wewnętrznych lub w postaci działek i zabudowy w formie zespołów z wytworzeniem wspólnego dziedzińca oraz posiadających wspólne dojazdy i miejsca postojowe; h) dla terenów lub zespołów zabudowy wielorodzinnej należy zapewnić w procesie inwestycyjnym tereny zieleni urządzonej wewnątrzosiedlowej, place zabaw oraz tereny rekreacyjno-sportowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej; i) dla zespołów zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się realizację parkingów podziemnych; j) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania terenu należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu, podlegającą uzgodnieniu z Gminą Wejherowo; k) dopuszcza się wydzielenie, wewnątrz obszaru, dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m; l) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie; w przypadku wprowadzenia usług - 3 mp/każde 100 m^2 powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 3 mp; 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) Zabudowa jednorodzinna - budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący; c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%; d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,6; e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: zabudowa jednorodzinna - maksymalnie 9,0 m, zabudowa wielorodzinna - maksymalnie 12,0 m; f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m; g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1,0 m w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla budynków jednorodzinnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków wielorodzinnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (pełne) +poddasze użytkowe; j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^0 – 45^0$; l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: $22^0 – 45^0$; m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie

	dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami lokalnymi oraz dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; o) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
06.MN	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej; b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni użytkowej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; b) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi wyższej kategorii); c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny; d) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania terenu należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu (dotyczy obszarów położonych pomiędzy drogami: 02KDZ, 41 KDX i 11KDD oraz 11KDD, 15KDD i 03 KDL), podlegającą uzgodnieniu z Gminą Wejherowo; e) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m^2; f) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1500 m^2; g) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu; h) dopuszcza się wydzielenie większych działek; i) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m; j) w przypadku podziału i zabudowy terenu działek przylegających bezpośrednio do drogi 02.KDZ zobowiązuje się ich właścicieli do wykonania dojazdów do tych działek wyłącznie z drogi 11 KDD i 41 KDX lub dróg wewnętrznych wydzielonych wewnątrz obszaru skomunikowanych za pomocą drogi 11 KDD; k) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie; w przypadku wprowadzenia usług - 3 mp/każde 100 m^2 powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 3 mp; 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący; c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%; d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,4; e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m;

	f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m; g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu; h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego; i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^0 – 45^0$; l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: $22^0 – 45^0$; m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami lokalnymi oraz dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 02 KDZ, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; p) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; q) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
07.MN	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej; b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; b) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi wyższej kategorii); c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów zmiany planu, w momencie rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami zmiany planu; d) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m^2; e) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu; f) nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek; g) na terenie urbanistycznym zlokalizowano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, dla których należy spełnić wymogi zawarte w §4, ust. 7, pkt.3; h) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie; w przypadku wprowadzenia usług nie mniej niż 3 mp; 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:

	a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący; c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%; d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,5; e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m; f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m; g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu; h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego; i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^0 – 45^0$; l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: $22^0 – 45^0$; m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających z ciągiem pieszo-rowerowym, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenów leśnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; q) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; r) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
08.MN	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej; b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; b) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi 02 KDZ; c) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m^2; d) dopuszcza się wydzielenie większych działek; e) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 miesz-

	kanie; w przypadku wprowadzenia usług - nie mniej niż 2 mp; f) zabudowa projektowana na przedmiotowym terenie nie może prowadzić do likwidacji, zasypywania lub zanieczyszczenia cieku wodnego najdzującego się w bezpośrednim sąsiedztwie (teren 15.Zn,Ws), należy zachować naturalną rzeźbę doliny cieku wodnego, a także nie dopuścić do zmiany stosunków wodnych przedmiotowego terenu; 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący; c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%; d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,5; e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m; f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m; g) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków; h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego; i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^0 – 45^0$; l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: $22^0 – 45^0$; m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; n) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą 02 KDZ, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; p) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; q) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
09.MN	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej; b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; b) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi wyższej kategorii);

	c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej całego budynku; d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m^2; e) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków – 1 000 m^2; f) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu; g) na terenie urbanistycznym zlokalizowano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), dla których należy spełnić wymogi zawarte w §4, ust. 7, pkt.3; h) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie; w przypadku wprowadzenia usług - nie mniej niż 3 mp; i) ustala się zakaz podnoszenia (nasypywania) poziomu terenu pomiędzy drugą linią zabudowy, a brzegiem cieku wodnego (15.Zn,Ws) na działkach nr 35, 36/1 i 36/2). 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący; c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%; d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,5; e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m; f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m; g) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków; h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego; i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^0 – 45^0$; l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: $22^0 – 45^0$; m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenu 15.Zn,Ws oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; q) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;

	r) strefa ochronna w odległości 5,0 m od osi przebiegu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia w każdą stronę; w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać; s) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
10.MN	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej; b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) fragment terenu leży w strefie ochrony konserwatorskiej (działki nr 155/3, 155/4, fragment 155/6, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały); b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; c) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi wyższej kategorii); d) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów zmiany planu, w momencie rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami zmiany planu; e) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m^2, proponowany podział przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały; f) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków – 1 000 m^2; g) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu; h) dopuszcza się wydzielenie większych działek; i) na terenie urbanistycznym zlokalizowano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), dla których należy spełnić wymogi zawarte w §4, ust. 7, pkt.3; j) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie; w przypadku wprowadzenia usług - nie mniej niż 3 mp; 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący; c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%; d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,5; e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m; f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m; g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego; i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie

	2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; k) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej (działki nr 155/3, 155/4 i 155/6) dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się oraz naczółkowe; l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^0 – 45^0$ lub 22^0 na ściance kolankowej o wysokości od 0,5 do 1,2 m; m) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla budynków pomocniczych oraz usługowych: $22^0 – 45^0$; n) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; q) strefa ochronna w odległości 5,0 m od osi przebiegu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia w każdą stronę; w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać; r) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
11.MN	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej; b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) fragment terenu leży w strefie ochrony konserwatorskiej (działki nr 48/14, 48/15, 48/22, 50/10, 50/11, 50/12, 50/14, 50/15, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały); b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; c) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi wyższej kategorii); d) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów zmiany planu, w momencie rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami zmiany planu; e) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m^2, proponowany podział przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały; f) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków – 1 000 m^2; g) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu; h) dopuszcza się wydzielenie większych działek; i) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako nie-

	zbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 6,0 m; j) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie; w przypadku wprowadzenia usług - nie mniej niż 3 mp; k) na działkach nr 145/5 i 144/8 dopuszcza się zagospodarowanie terenu oraz nową zabudowę mieszkaniową po przeprowadzeniu niezbędnych prac melioracyjnych polegających na osuszeniu terenu i udrożnieniu istniejących rowów melioracyjnych; 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący; c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%; d) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,5; e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m; f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m; g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu; h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m; i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; k) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się oraz naczółkowe; l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^0 – 45^0$ lub 22^0 na ściance kolankowej o wysokości od 0,5 do 1,2 m; m) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla budynków pomocniczych oraz usługowych: $22^0 – 45^0$; n) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; q) pozostałe nieprzekraczalne lnie zabudowy (w tym linia zabudowy dla nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości 50,0 m od terenu cmentarza), zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; r) strefa ochronna w odległości 5,0 m od osi przebiegu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia w każdą stronę; w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać; s) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
12.RM,	1) Przeznaczenie terenu:

MN,U	a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) dopuszcza się funkcje: tereny zabudowy usługowej oraz rzemiosła i produkcji rolniczej; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) fragment terenu leży w strefie ochrony konserwatorskiej (fragment działki nr 151/63, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały); b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów zmiany planu, w momencie rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami zmiany planu; wskazana rehabilitacja i uporządkowanie siedliska; c) nowe obiekty na terenach zabudowy zagrodowej powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca; d) dopuszcza się podział na nowe działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m^2; e) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu; f) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie; w przypadku wprowadzenia usług - nie mniej niż 3 mp; g) na działce nr 151/63 zlokalizowano spichlerz (funkcja gospodarcza, datowany na koniec XIX wieku) wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Wejherowo pod nr karty: gW-172 (ul. Okrężna 12). h) na działce nr 184 zlokalizowano budynek mieszkalny (datowany na początek XX w.) wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Wejherowo pod nr karty: gW-169 (ul. Kaszubska 9). Dla przedmiotowych obiektów ustala się następujące zasady ochrony: - obiekty o wysokich wartościach należy poddać rewaloryzacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne, z poszanowaniem historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej, w uzgodnieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków; - wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jak i w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków; - niezbędne jest uzyskanie od właściwego terenowo Konserwatora Zabytków wytycznych do projektowania oraz uzgodnień koncepcji i projektu technicznego. 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%; b) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,5; c) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi maksymalnie 9,0 m; d) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej oraz gospodarczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 12,0 m; e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego; f) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego; g) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

	h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; i) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się oraz naczółkowe; j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^0 – 45^0$ lub 22^0 na ściance kolankowej o wysokości od 0,5 do 1,2 m; k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla budynków pomocniczych oraz usługowych: $22^0 – 45^0$; l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; o) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; p) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
13.ZU/KS	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej oraz komunikacji samochodowej; b) dopuszcza się funkcje: infrastruktura techniczna, parkingi publiczne i miejsca postojowe, usługi związane z cmentarzem komunalnym (zlokalizowanym poza granicami niniejszego planu); c) wyklucza się funkcje: produkcja, mieszkalnictwo; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych wewnątrz terenu; b) zakaz zabudowy kubaturowej oprócz obiektów usług nie przekraczających 50 m^2 powierzchni zabudowy; c) zieleń urządzona w postaci zieleni wysokiej i niskiej, utworzonych ciągów pieszych i rowerowych, placów zabaw dla dzieci, boisk, itp.; d) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury w postaci altan, ławek, murków, fontann itp.; e) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kiermaszy, festynów – stragany sezonowe, itp. f) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej; g) dla terenu nieczynnego ujęcia wody dopuszcza się przeznaczenie terenu zgodnie z podstawową funkcją przedmiotowego terenu oraz funkcje infrastruktury technicznej, komunikacji samochodowej, parkingów publicznych i miejsc postojowych; h) należy zachować istniejące zbiorniki wodne, tereny podmokłe oraz wartościowe zadrzewienia; i) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne oraz wewnętrzne;

	j) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
14.R	1) Przeznaczenie terenu: Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolne. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zakaz zabudowy kubaturowej (trwale lub tymczasowo związanej z gruntem wymagających pozwolenia na budowę); b) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu; c) nie dopuszcza się podziału na działki budowlane; d) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu; e) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej; f) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne; a) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%. b) należy bezwzględnie zachować istniejące cieki wodne, wartościowe zadrzewienia oraz tereny podmokłe;
15.Zn,Ws	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych (do bezwzględnego zachowania), tereny rolne; b) dopuszcza się funkcję: infrastruktura techniczna; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zakaz zabudowy kubaturowej; b) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, w tym funkcję rolną; c) istniejący ciek wodny należy ująć jako urządzenie wodne z możliwością budowy urządzeń typu jaz, zastawka itp.; d) zachowaniu, konserwacji i udrażnianiu podlegają istniejące cieki wodne wskazane na rysunku zmiany planu, planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczania cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym zmianą planu i terenach przyległych; e) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych; f) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury, w tym m. in. : ścieżki, place zabaw, kładki, mostki, itp., preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień, itp.; g) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne w postaci ścieżek spacerowych, rowerowych, itp.; dopuszcza się przeprowadzenie ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż cieku wodnego; h) należy bezwzględnie zachować wartościowe zadrzewienia oraz tereny podmokłe; i) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne oraz wewnętrzne; a) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 85%.
16.US	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rekreacji i sportu o dużym udziale zieleni niskiej i wysokiej, tereny zieleni urządzonej w postaci np: placów zabaw, ogródków jordanowskich, boisk, ścieżek edukacyjnych, ścieżek zdrowia itp., b) dopuszcza się funkcje: infrastruktura techniczna. c) wyklucza się funkcje: produkcja, mieszkalnictwo; 2) Ogólne warunki urbanistyczne:

	a) zakaz zabudowy kubaturowej; b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury, w tym m. in. : altany, ścieżki, murki, fontanny, preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień, itp.; c) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej; d) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne w postaci ścieżek spacerowych, rowerowych, itp.; e) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę dojazdową; f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%;
17. ZU	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej o dużym udziale zieleni (niskiej i wysokiej) z możliwością wykorzystania terenów na cele rekreacji tj: place zabaw, ogródki jordanowskie, ścieżki edukacyjne, ścieżki zdrowia itp., b) dopuszcza się funkcje: infrastruktura techniczna. c) wyklucza się funkcje: usługi, mieszkalnictwo; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zakaz zabudowy kubaturowej; b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury, w tym m. in. : altany, ścieżki, murki, fontanny, preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień, itp.; c) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej; d) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne w postaci ścieżek spacerowych, rowerowych, itp.; e) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne; g) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70%;
18.W	1) Przeznaczenie terenu: Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej, jak np.: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, hydrofornie i inne. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej; b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych obiektów i sieci; c) dopuszcza się lokalizację takich obiektów na granicy działki, z zachowaniem przepisów szczególnych. d) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu; e) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej; 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 60 %; b) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne; c) dopuszcza się miejsce postojowe; d) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.

19.E	1) Przeznaczenie terenu: Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w samodzielnym budynku lub w postaci nasłupowej; b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 4,0m; c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się; d) ilość kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; e) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachu: maksymalnie 45^0; f) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blachodachówek i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania; g) dopuszcza się wydzielenie działki o innej powierzchni i kształcie niż określona na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, przy zachowaniu miejsca lokalizacji stacji; h) dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki, z zachowaniem przepisów szczegółowych. 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 60 %; b) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne; c) dopuszcza się miejsce postojowe; d) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.

§ 6.

Dla obszarów o funkcji – **komunikacja**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

01 KDZ	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, zbiorczych – **droga powiatowa nr DP 1336G;** b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejąca szerokość; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, zbiorcza – Z; c) minimalna szerokość jezdni: 6,0 m; d) po drodze 01 KDZ przebiega trasa rowerowa o znaczeniu regionalnym nr 114: Lębork – Łęczyce – Luzino – Wejherowo – Krokowa.
02 KDZ	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, zbiorczych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 15,0 m (dopuszcza się mniejszą szerokość w przypadku istniejącego zagospodarowania terenu – zgodnie z § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*); b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, zbiorcza – Z; c) minimalna szerokość jezdni: 6,0 m;

	d) pobocza gruntowe o szerokości min. 1,0 m; e) dopuszcza się przeprowadzenie w liniach rozgraniczających drogi kolektora ściekowego Gowino – Gościcino;
03 KDL	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, lokalnych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, lokalna – L; c) minimalna szerokość jezdni: 5,5 m; d) dopuszcza się miejsca postojowe; e) celem włączenia drogi do drogi powiatowej nr 1336G należy wykonać analizę trójkątów widoczności na zjeździe.
04 KDL	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, lokalnych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, lokalna – L; c) minimalna szerokość jezdni: 5,5 m; d) dopuszcza się miejsca postojowe.
05 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy; c) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;
06 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy; c) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;
07 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: docelowo 12,0 m; b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy; c) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; d) dopuszcza się miejsca postojowe.
08 KDD	1) Przeznaczenie terenu:

	a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy; c) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; d) na działce nr 151/7 zlokalizowano krzyż przydrożny (funkcja sakralna, datowany na koniec 1918 r.) wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Wejherowo pod nr karty: gW-161; wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jak i w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
09 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; c) dopuszcza się miejsca postojowe.
10 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; c) dopuszcza się miejsca postojowe.
11 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; c) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi; d) dopuszcza się miejsca postojowe.
12 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; c) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi; d) dopuszcza się miejsca postojowe.
13 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgrani-

	czających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; c) dopuszcza się miejsca postojowe.
14 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; c) dopuszcza się miejsca postojowe.
15 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; c) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi; d) dopuszcza się miejsca postojowe.
16 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; c) zakaz bezpośredniego włączenia do drogi powiatowej nr DP 1336G.
17 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;
18 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;
19 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;

20 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;
21 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się plac nawrotowy o wymiarach: minimum 16,0 x16,0 m; c) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;
22 KDD	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; c) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi.
23 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0 m; b) ustala się plac nawrotowy o wymiarach zgodnych z istniejącymi wymiarami placu; c) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
24 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się plac nawrotowy o wymiarach: minimum 14,0 x14,0 m; c) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
25 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się plac nawrotowy o wymiarach: minimum 12,5 x12,5 m c) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
26 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgrani-

	czających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
27 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
28 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
29 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum8,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
30KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
31 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
32 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
33 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m;

	b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
34 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
35 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
36 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
37 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m; b) ustala się plac nawrotowy o wymiarach: minimum 12,5 x 12,5 m; c) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
38 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
39 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 5,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
40 KDW	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 5,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
41 KDX	1) Przeznaczenie terenu:

	a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, pieszo-jezdnych, ogólnodostępnych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejąca szerokość oraz plac manewrowy; b) ustala się klasę drogi – ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, pieszo-jezdny, ogólnodostępny; c) zakaz włączania (przejścia oraz ruchu rowerowego) w pas drogi powiatowej nr DP 1336G; d) dopuszcza się inny przebieg i sposób wydzielenia niniejszego ciągu (o szer. min. 8,0 m), w przypadku wydzielenia innego przebiegu ciągu pieszo-rowerowego dopuszcza się dodzielenie działki nr 84/143 w części lub w całości do terenu 02.U,P,UH,UA/MN,UT.
42 KDX	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ogólnodostępnych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 5,0 m; b) ustala się klasę drogi – ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, ogólnodostępny.
43 KDX **44 KDX**	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ogólnodostępnych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 4,0 m; b) ustala się klasę drogi – ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, ogólnodostępny.
45 KDX **46 KDX**	1) Przeznaczenie terenu: a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ogólnodostępnych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 3,0 m; b) ustala się klasę drogi – ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, ogólnodostępny.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 7.

Dla przedmiotowego terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino traci moc uchwała Nr XXII/164/2004 Rady Gminy Wejherowo z dnia 24.03.2004 roku (Dz. U. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1485 z dnia 02.07.2004).

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

§ 9.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Wejherowo.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GOWINO - "GOWINO V" W GMINIE WEJHEROWO

OZNACZENIA PLANU:

USTALENIA PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

	granice opracowania
	obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

FUNKCJE TERENÓW

09. MN	numer i rodzaj funkcji jednostki urbanistycznej
01.U,UH, UT,UA/MW	tereny usług, usług handlu, usług turystyki i rekreacji, usług administracji lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
02.U,P,UH, UA/MN,UT	tereny usług, produkcji, usług handlu, usług administracji lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usługi turystyki i rekreacji
03.U,MN	tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
04.MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usług
05.MW/MN	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowymieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
06.MN - - 11.MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
12.RM,MN,U	tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami
13.ZU/KS	tereny zieleni urządzonej oraz komunikacji samochodowej
14.R	tereny rolne
15.Zn,Ws	tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych (do bezwzględnego zachowania), tereny rolne
16.US	tereny rekreacji i sportu (m. in. place zabaw)
17.ZU	tereny zieleni urządzonej
18.W	tereny infrastruktury technicznej, jak np.: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, hydrofornie i inne
19.E	tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe
KDZ	tereny obsługi komunikacji - drogi zbiorcze
KDL	tereny obsługi komunikacji - drogi lokalne
KDD	tereny obsługi komunikacji - drogi dojazdowe
KDW	tereny obsługi komunikacji - drogi wewnętrzne
KDX	tereny obsługi komunikacji - ciągi piesze, pieszo-rowerowe

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

	obowiązujące linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów leśnych
	strefa ochronna dla zabudowy mieszkaniowej w odległości 5,0 m od osi przebiegu napowietrznej linii SN
	obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych spadki terenu powyżej 15%
	proponowane linie podziałów działek

ELELEMNTY INFORMACYJNE

	istniejące obiekty budowlane
	przebieg gazociągu DN 150 PN6,3MPA oraz DN 160, dla których strefy kontrolowane i zasady ich zagospodarowania zostały ustalone w przepisach odrębnych
E	napowietrzne linie energet. SN oraz istniejące stacje trafo (nasłupowe)
A	lokalizacja przystanków autobusowych

OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH:

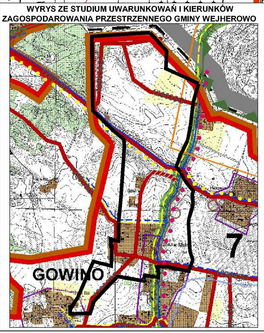
	granice Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (cały obszar MPZP leży w otulinie TPK)
	istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia
	istniejące cieki wodne oraz rowy melioracyjne do bezwzględnego zachowania
	istniejące oczka wodne do bezwzględnego zachowania

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

	strefa ochrony konserwatorskiej
	kapliczki przydrożne
GEZ nr gW 169	obiekty w gminnej ewidencji zabytków gminy Wejherowo
	obiekty o wysokich wartościach architektonicznych i kulturowych nie wpisane do gminnej ewidencji zabytków gminy Wejherowo

projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17.04.2014 roku do 20.05.2014 roku.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO



OZNACZENIA

Uchwała Nr XVII/210/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo

załącznik nr 2

załącznik nr 1
do uchwały Nr XLII/506/2014
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 25.06.2014 r.

MAG PROJEKT Natalia Karwasz-Gamalczyk
84 - 200 Wejherowo
ul. Sikorskiego 19
tel. 695 435 300
501 352 997
mgr.arch.krajobrazu@gmail.com
www.magprojekt.eu

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GOWINO - "GOWINO V" W GMINIE WEJHEROWO

skala 1 : 2000

załącznik nr 1

Projektowali:
inż. arch. krajobrazu Maciej Gamalczyk - G - 268/2009
mgr inż. Natalia Karwasz - Gamalczyk - G - 269/2010

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLII/506/2014

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 25 czerwca 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z Uchwałą Nr XXX/351/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 8 maja 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr X/80/2007 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 czerwca 2007 r., Wójt Gminy Wejherowo przystąpił do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Teskt jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi na piśmie w terminie do 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 kwietnia 2014 roku do 20 maja 2014 roku.

W dniu 29 kwietnia 2014 roku o godzinie 9.00 w siedzibie Urzędu Gminy (sala nr 309) odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął 3 czerwca 2014 roku.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Wójt Gminy Wejherowo przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W okresie przewidzianym do składania uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo, po wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, **nie wpłynęły żadne uwagi.**

Natomiast w trakcie dyskusji publicznej wpłynął jeden wniosek do projektu zmiany przedmiotowego planu.

Wniosek został złożony przez właściciela

działki nr 90 pana Franciszka Bujaka, położonej w granicach przedmiotowej zmiany planu i dotyczył zmiany przeznaczenia części działki nr 90 z terenu rolnego na teren mieszkaniowy.

Wniosek o przekształcenie części działki nr 90 na tereny zabudowy mieszkaniowej nie został przyjęty i uwzględniony w projekcie zmiany planu, ze względu na poniższe uwarunkowania.

Wniosek dotyczy ujęcia w projekcie zmiany planu nowego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - północny fragment działki nr 90 (po wschodniej stronie drogi zbiorczej 01 KDZ), który w ustaleniach obowiązującego planu miał funkcję terenów rolnych.

Ze względu na niekorzystne uwarunkowania ekofizjograficzne, w tym wysoki poziom wód gruntowych, położenie w sąsiedztwie cieku wodnego, stwarzającego zagrożenie podtopieniami, szczególnie w okresie wiosennym oraz zwiększonej ilości opadów deszczu, teren ten powinien pozostać w dotychczasowym użytkowaniu, czyli jako użytek zielony (regularnie wykaszana łąka). Warunki tego terenu, jego ukształtowanie oraz stosunki wodne, są zatem bardzo niekorzystne dla sytuowania na tym terenie jakiejkolwiek zabudowy.

W/w teren zlokalizowany jest w obszarze zagrożonym okresowym zalewaniem przez główny ciek wodny przebiegający przez obszar przedmiotowego planu. W odniesieniu do tej sprawy wzięto również pod uwagę pisemny wniosek Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska UG Wejherowo z dnia 07.06.2011 (nr sprawy: 6513), w którym zgłoszono, co następuje: „w wyniku przeglądu urządzeń wodnych w gminie Wejherowo przeprowadzonych wraz z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Gdańsku/Oddział terenowy w Redzie oraz Referatem Inwestycji i Gospodarki Komunalnej, ustalono że istotne znaczenie dla właściwej gospodarki wodnej dla wsi Gowino oraz Gościcino ma rów biegnący od ul. Brzozowej w Gowinie do rzeki Gościciny w rejonie ul. Robakowskiej w Gościcinie. Na przebiegu rowu znajduje się rozlewisko wodne (dz. nr ewid. 1238/4 w Gościcinie), stanowiące naturalny zbiornik retencyjny. Odpływ ze zbiornika do rzeki Gościciny funk-

cjonuje w terenie, ale nie został oznaczony na mapach. Właśnie w tym miejscu praktycznie corocznie występują podtopienia i powodzie oraz niszczone są drogi gminne (ul. Żwirowa, ul. Robakowska). W związku z tym zgłaszamy konieczność ujęcia przedmiotowego cieku jako urządzenia wodnego z możliwością budowy urządzeń typu jaz, zastawka itp.

W związku z powyższymi ustaleniami przyjęto stanowisko, iż tereny zagrożone zalewaniem i podtopieniami spowodowanym bezpośrednim sąsiedztwem cieku wodnego oraz wysokim poziomem wód gruntowych (łąki i pastwiska) wymagają ochrony przed wprowadzaniem nowej zabudowy. W północnym fragmencie działki nr 90 należy utrzymać ustalone w obowiązującym planie przeznaczenie rolne, gdyż zmiana przeznaczenia i zagospodarowania tego terenu będzie skutkować zmianą stosunków wodnych i zaburzeniem retencji cieku wodnego, a w konsekwencji spowoduje niebezpieczeństwo zalewania terenów już zabudowanych.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/506/2014
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 25 czerwca 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMNY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo.

Rada Gminy Wejherowo po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany MPZP dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo, na wniosek Wójta rozstrzyga co następuje:

I. Zadania własne gminy

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

1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,

2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,

3) budowę kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami,

4) budowę kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami,

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną,

2) zaopatrzenie w energię cieplną,

3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą – czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych

1. Nadrzędny układ komunikacyjny tworzą:

1) droga powiatowa, której fragment zlokalizowano w granicach niniejszej zmiany planu miejscowego **– droga powiatowa nr 1336G** (Zakrzewo – Strzepcz – Wejherowo) oznaczona jako **01 KDZ**;

2) wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury, w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych podłączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;

3) na terenie opracowania planuje się poszerzenie istniejącej drogi gminnej **02 KDZ** (ulica Gowińska) oraz dostosowanie jej do parametrów technicznych drogi zbiorczej.

2. Podstawowy układ komunikacyjny na terenie zmiany planu miejscowego stanowią drogi zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną. Do dróg które stanowią lub docelowo będą w całości stanowić własność gminną oraz są lub będą drogami publicznymi, przewidzianymi do urządzenia przez gminę są następujące drogi:

1) 02 KDZ (poszerzenie istniejącej);

2) 03 KDL;

3) 04 KDL;

4) 07 KDD (poszerzenie istniejącej);

5) 08 KDD (poszerzenie istniejącej);

6) 11 KDD;

7) 12 KDD;

8) 15 KDD;

9) 16 KDD;

10) 17 KDD;

11) 18 KDD;

12) 19 KDD;

13) 20 KDD;

14) 21 KDD;

15) 22 KDD;

16) 42 KDX;

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

Budowa dróg publicznych (gminnych) należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowania budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu. Z drugiej strony tereny przeznaczone w zmianie planu do zagospodarowania będą dopuszczone do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ogólne zasady finansowania powyższych przedsięwzięć zostały przedstawione w punkcie IV. Zasady realizacji inwestycji.

3. Układ pomocniczy tworzy sieć dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu jako KDW. Są to drogi zlokalizowane zarówno na terenach, będących własnością gminy Wejherowo jak i terenach prywatnych.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych w wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;

3) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

4) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;

5) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonane zgodnie z przepisami szczegółowymi;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych w wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;

3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;

4) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na mini oczyszczalniach biologicznych (przydomowe oczyszczalnie ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1400 m^2, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonane zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

1) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub do rowów melioracyjnych, studni chłonnych itp.;

2) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

3) pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki;

4) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;

5) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną :

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;

3) dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych po za liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

4) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;

5) możliwe jest lokalizowanie transformatorów nasłupowych, w ramach potrzeb, w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych;

6) należy zaprojektować i wybudować system oświetlenia dróg publicznych i wewnętrznych;

7) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.

IV. Zasady realizacji inwestycji

Podstawowym zadaniem dla gminy Wejherowo jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

1. Obszar objęty projektem zmiany planu leży w strefie częściowo zabudowanej i jest zaopatrzony w energię elektryczną, wodę, dla obszarów już zabudowanych.

2. Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji, rozbudowy oraz budowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.

3. Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą i innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

Sąsiedztwo terenów przeznaczonych do zainwestowania jest już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

Gmina zobowiązuje się do wykonania inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu tj. energię elektryczną, wodę, kanalizację sanitarną oraz wykonanie nawierzchni i urządzenia dróg, w ramach swoich możliwości ze środków własnych gminy, zgodnie z wytycznymi przyjętymi w Uchwale Rady Gminy Wejherowo Nr VII/69/2011 z dnia 29 kwietnia 2011 r. *w sprawie przyjęcia zasad realizacji lokalnych inicjatyw inwestycyjnych w gminie Wejherowo* (Dz. Urz.. Woj. Pom. z 2011 r. Nr 74, poz. 1584).

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu miejscowego:

1. Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

2. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

3. Zapewnienie finansowanie programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

4. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

5. Linie elektroenergetyczne i gazociągi realizowane będą przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma