

**UCHWAŁA NR XLIII/532/2014
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 10 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wsi Ustarbowo w Gminie Wejherowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami)¹⁾ oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 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:**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/369/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wsi Ustarbowo w Gminie Wejherowo, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 r., zmienionego uchwałą Nr XVII/210/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 kwietnia 2012 r., uchwałą Nr XXXIV/406/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 października 2013 r. oraz uchwałą Nr XXXV/423/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2013 r., uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla wsi Ustarbowo w Gminie Wejherowo, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 22,43 ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod tereny zabudowy usługowej, usług turystyki, mieszkaniowej jednorodzinnej, budynków rekreacji indywidualnej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz lasów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku Nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) zabudowa usługowa nieuciążliwa – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia (z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej), działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie uciążliwości; dopuszcza się parkingi dla samochodów osobowych i garaże dla samochodów osobowych oraz magazyny; wyłącza się lokalizowanie funkcji produkcyjnych, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, myjni samochodowych, w tym samoobsługowych, stacji kontroli pojazdów, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;

¹⁾Dz.U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768

²⁾Dz.U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072

- 2) usługi turystyki – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budynek garażu – rozumie się przez to budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych; na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o ciężarze do 2,5 t;
- 4) miejsce postojowe – rozumie się przez to miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji), pod wiatą oraz na podjeździe do budynku;
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 1,0 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsiionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp., o ile nie narusza to wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) powierzchnia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) intensywność zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie zewnętrznym, z wyłączeniem powierzchni, które nie są zamknięte lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami itp.) i nie są przykryte (np. balkony, tarasy itp.) oraz powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz itp.) do powierzchni działki budowlanej;
- 8) procent powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – rozumie się przez to powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) procent powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 11) dach prosty, symetryczny dwuspadowy – dach, który posiada dwie główne połacie, które mają ten sam kąt nachylenia po obu stronach wspólnej kalenicy głównej; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych, wybudówek itp.; lukarny i wybudówki nie powinny zajmować więcej niż 30% powierzchni każdej z połaci dachu;
- 12) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przede wszystkim obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz Polskie Normy.

3. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) formy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) formy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) przestrzenie publiczne;
- 4) tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) obszary wymagające rekultywacji;
- 8) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne;
- 9) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 10) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- 11) tereny służące organizacji imprez masowych;
- 12) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne;
- 13) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej znajdującej się na obszarze i poza obszarem planu, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się studnie indywidualne; należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci; do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem:
 - a) wywozu nieczystości na koszt właściciela lub użytkownika nieruchomości,
 - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować,
 - c) nie dopuszcza się istnienia sieci kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych równocześnie;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości; odprowadzenie wód opadowych z dróg do gruntu lub urządzeń odwadniających, w tym m.in. rowów, kanalizacji deszczowej; należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych; zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania; wody opadowe z terenów dróg i parkingów nie spełniające określonych przepisami norm winny być podczyszczone do obowiązujących parametrów;
- 4) gaz – dopuszcza się z sieci średniego ciśnienia, niskiego ciśnienia lub bezprzewodowo, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci;
- 5) elektroenergetyka – z sieci energetycznej średniego lub niskiego napięcia, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci;
- 6) telekomunikacja – z sieci kablowej lub bezprzewodowo, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych;
- 8) zagospodarowanie stałych odpadów komunalnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 10) na obszarze planu ustala się realizację zadania rządowego, służącemu realizacji ponadlokalnych celów publicznych umieszczonych w wojewódzkim rejestrze zadań rządowych prowadzonym przez wojewodę pomorskiego dot. modernizacji infrastruktury dla systemu dowodzenia i kontroli.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) powiązania z istniejącym układem dróg publicznych w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z dróg przyległych do działek, za zgodą i na warunkach zarządców dróg;
- 2) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi technicznej i komunikacyjnej wszystkich terenów, które ma za zadanie obsługiwać;
- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie terenu inwestycji, tj.:

- a) należy przyjąć co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
- b) dla budynków zamieszkania zbiorowego należy przyjąć co najmniej 1 miejsce na każdy pokój z miejscami noclegowymi, zaokrąglając w górę, przy czym powierzchni tych pokoi nie wlicza się do bilansu, o którym mowa w pkt. a,
- c) należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny lub 1 budynek rekreacji indywidualnej.

6. Ustalenia w zakresie strefy ochronnej dla napowietrznej sieci średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu:

- 1) ustala się szerokość strefy ochronnej po 5,00 m od osi linii średniego napięcia z każdej strony;
- 2) zagospodarowanie terenu w obszarze strefy ochronnej linii średniego napięcia winno być uzgodnione z gestorem sieci;
- 3) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii średniego napięcia.

7. Ustalenia w zakresie strefy ograniczeń zabudowy dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa odcinek Sopieszyno – Wejherowo, wyznaczonej na rysunku planu:

- 1) ustala się szerokość strefy ograniczeń zabudowy o szerokości łącznej 70,0 m, tj. po 35,0 m od osi gazociągu z każdej strony;
- 2) w strefie ograniczeń zabudowy obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ograniczenia dla obiektów, zgodnie z ustaleniami stref kontrolowanych w zależności od rodzajów obiektów terenowych;
- 3) w strefie ograniczeń zabudowy dopuszcza się realizację inwestycji pod warunkiem zachowania wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie terenu w obszarze stref kontrolowanych winno być uzgodnione z operatorem sieci;
- 5) w strefie znajduje się pas eksploatacyjny o szerokości 4,0 m (po 2,0 m na stronę od osi gazociągu).

8. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) minimalna wielkość nowej działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 16 m; dopuszcza się wydzielenie działek o węższych frontach działki zapewniających niezbędny dostęp do drogi publicznej, nie mniejszych jednak niż 6,0 m, pod warunkiem zachowania minimalnej geometrii działki pozwalającej na posadowienie budynku w głębi działki;
- 3) kąt położenia poprzecznych granic działek budowlanych w stosunku do przyległych linii rozgraniczających drogi nie mniejszy niż 60°.

9. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody dla całego obszaru planu:

- 1) obszar planu znajduje się na terenie otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, wyznaczonej w uchwale Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011 r. Nr 66, poz. 1458);
- 2) obszar planu znajduje się na terenie Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko-Darżlubskie”;
- 3) nasadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi; zaleca się, by zieleń była lokalizowana w formie grup drzew i krzewów;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) należy zastosować wszelkie rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;

- 2) zmiana stosunków wodno-gruntowych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 3) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjnie wymagane;
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, jak dla terenów mieszkaniowych, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 6) dopuszcza się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg dojazdowych, miejsc postojowych na poszczególnych wydzielonych terenach;
- 7) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej;
- 8) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych;
- 9) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 10) należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 11) zaleca się ochronę istniejącej rzeźby terenu;
- 12) zaleca się by planowana zabudowa była wkomponowana w istniejące ukształtowanie terenu,
- 13) ogrodzenia winny spełniać poniższe warunki:
 - a) ogrodzenia siatkowe, prętowe lub panelowe w dolnej części (do wysokości 100 mm) muszą być wyposażone w oczka o wymiarach min. 30x30 mm, umożliwiające swobodne pokonanie ich przez płazy;
 - b) odstępstwem od powyższego może być zachowanie prześwitu pomiędzy ogrodzeniem, a podłożem min. 30 mm wysokości;
 - c) podmurówki ogrodzeń muszą być wyposażone w przepusty o wymiarach min. 150x150 mm, umożliwiające swobodną migrację dla drobnych i małych zwierząt, w liczbie min. 2 szt. przepustów na jeden bok działki.

11. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) na rysunku planu wyznaczono tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tj. o spadkach przekraczających 8°; dla tych terenów wymaga się rozpoznania budowy geologicznej w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp; jeśli w trakcie prac projektowych na pozostałych terenach zostaną stwierdzone spadki terenu przekraczające 8° to obszary te należy również traktować jako tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy i zagospodarowaniem działki w zakresie małej architektury; zakaz nie obowiązuje szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
- 4) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń betonowych, a także o wysokości większej niż 2,0 m n.p.t;
- 5) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie, z uwzględnieniem ustaleń ust. 11 pkt 6;

- 6) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów, niż ustalone w planie; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami stanowiącymi kontynuację dachów istniejących;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach z wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia, stanowiących integralną część projektu elewacji.
- 4) minimalna wielkość nowej działki budowlanej: 1000 m²; wielkości powyższe nie dotyczą podziału działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości oraz wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną i drogi;
- 5) na terenie planu dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych; wydzielana droga wewnętrzna winna posiadać szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m; jeżeli droga zostanie wytyczona jako ślepa, wówczas na jej zakończeniu winien znaleźć się plac do nawracania o wymiarach minimum 13,5 x 13,5 m;
- 6) dla działek wydzielonych przed wejściem w życie planu nie obowiązują podane powyżej minimalne parametry działek.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu 1WS o powierzchni 0,45 ha:

- 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych – Jezioro Ustarbowskie;
- 2) na terenie dopuszcza się obiekty urządzeń hydrotechnicznych, kładki, pomosty, przystanie, kąpieliska, obiekty i urządzenia sportowe, obiekty małej architektury.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach 2ZL o powierzchni 0,39 ha, 5ZL o powierzchni 0,06 ha i 7ZL o powierzchni 0,07 ha:

- 1) tereny lasów;
- 2) na terenie dopuszcza się również realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie pod urządzenia turystyczne, pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie wymagała przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu 3U,UT o powierzchni 2,11 ha:

- 1) teren zabudowy usługowej i usług turystyki, w tym usługi handlu, gastronomii i obsługi ruchu turystycznego (toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe itp.) oraz budynki zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem budynków koszarowych, zakładów karnych, aresztów śledczych, zakładów poprawczych, schronisk dla nieletnich; w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą; dopuszcza się także obiekty sportowe (boiska, korty tenisowe, minigolf, ścieżki rowerowe, również służące uprawianiu sportów zimowych, itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, sceny letnie, amfiteatr itp.); dopuszcza się parkingi dla samochodów osobowych; na terenie dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg oraz w odległości 20,0 m od Jeziora Ustarbowskiego (linii rozgraniczającej teren 1WS), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się zabudowę w formie wolno stojącej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 20%;
- 6) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 0,4; minimalna 0,0;
- 7) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, bez określania maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych;

- 9) obowiązuje wysokość nie wyższa niż 9,0 m, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje wysokość nie wyższa niż 6,0 m;
- 10) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu do 0,50 m;
- 11) obowiązują dachy proste, symetryczne dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 50° włącznie; obowiązuje pokrycie dachów dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi; kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne;
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana;
- 13) na rysunku planu wskazano teren zieleni uzupełniającej, gdzie obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy; obszar ten można wliczać do bilansu powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu; na tym obszarze dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, w tym oświetlenia, ławek, koszy na śmiecie, itp.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 4MN,U o powierzchni 7,53 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej bez ustalania wymaganej proporcji pomiędzy tymi funkcjami oraz z możliwością realizacji każdej z nich niezależnie; dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą; na terenie dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; na terenie dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, a także jej rozbudowę, przebudowę i nadbudowę na zasadach ustalonych dla niniejszego terenu;
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg i ciągów pieszo-jezdnym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się zabudowę w formie wolno stojącej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 20%;
- 6) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 0,4; minimalna 0,0;
- 7) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, bez określania maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych;
- 9) obowiązuje wysokość nie wyższa niż 9,0 m, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje wysokość nie wyższa niż 6,0 m;
- 10) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu do 0,50 m;
- 11) obowiązują dachy proste, symetryczne dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 50° włącznie; obowiązuje pokrycie dachów dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi; kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne;
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach 6MN/U o powierzchni 0,23 ha, 9MN/U o powierzchni 1,18 ha i 14MN/U o powierzchni 0,78 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej bez ustalania wymaganej proporcji pomiędzy tymi funkcjami; dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą; funkcję usługową należy realizować jako część budynku mieszkaniowo-usługowego; obowiązuje zakaz budowy wolnostojących budynków wyłącznie o funkcji usługowej; na terenie dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg oraz w odległości 12,0 m od ściany lasu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się zabudowę w formie wolno stojącej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 20%;
- 6) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 0,4; minimalna 0,0;
- 7) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, bez określania maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych;
- 9) obowiązuje wysokość nie wyższa niż 9,0 m, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje wysokość nie wyższa niż 6,0 m;
- 10) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu do 0,50 m;
- 11) obowiązują dachy proste, symetryczne dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 50° włącznie; obowiązuje pokrycie dachów dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi; kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne;
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.

§ 8. Ustalenia dla terenów o symbolach **8MN,ML** o powierzchni 3,25 ha, **10MN,ML** o powierzchni 1,15 ha, **11MN,ML** o powierzchni 1,67 ha i **13MN,ML** o powierzchni 0,42 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem realizacji każdej z tych funkcji osobno; na terenie dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg i ciągów pieszo-jezdnych oraz w odległości 12,0 m od ściany lasu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się zabudowę w formie wolno stojącej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 20%;
- 6) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 0,4; minimalna 0,0;
- 7) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, bez określania maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych;
- 9) obowiązuje wysokość nie wyższa niż 9,0 m, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje wysokość nie wyższa niż 6,0 m;
- 10) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu do 0,50 m;
- 11) obowiązują dachy proste, symetryczne dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 50° włącznie; obowiązuje pokrycie dachów dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi; kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne;
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **12MN/U** o powierzchni 0,22 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej bez ustalania wymaganej proporcji pomiędzy tymi funkcjami; dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą; funkcję usługową należy realizować jako część budynku mieszkaniowo-usługowego; obowiązuje zakaz budowy wolnostojących budynków wyłącznie o funkcji usługowej; na terenie dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg oraz w odległości 12,0 m od ściany lasu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się zabudowę w formie wolno stojącej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 20%;
- 6) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 0,4; minimalna 0,0;
- 7) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, bez określania maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych;
- 9) obowiązuje wysokość nie wyższa niż 9,0 m, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje wysokość nie wyższa niż 6,0 m;
- 10) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu do 0,50 m;
- 11) obowiązują dachy proste, symetryczne dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 50° włącznie; obowiązuje pokrycie dachów dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi; kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brązy) oraz do czerni i grafitu; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne;
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.

§ 10. Ustalenia dla terenów o symbolach **01KDD** o powierzchni 0,11 ha i **02KDD** o powierzchni 0,20 ha:

- 1) teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) w drodze dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, włączając w to istniejące poszerzenie drogi na dz. nr 318/28, 318/21 i 319 w obrębie Gowino, poza obszarem planu;
- 4) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

§ 11. Ustalenia dla terenów o symbolach **03KDX** o powierzchni 0,10 ha, **05KDX** o powierzchni 0,02 ha, **07KDX** o powierzchni 0,01 ha, **08KDX** o powierzchni 0,03 ha, **010KDX** o powierzchni 0,01 ha, **011KDX** o powierzchni 0,01 ha i **012KDX** o powierzchni 0,02 ha:

- 1) teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) obowiązuje dotychczasowa szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustalenia dla terenu o symbolu **04KDL** o powierzchni 0,76 ha:

- 1) teren publicznej drogi lokalnej;
- 2) w drodze dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

§ 13. Ustalenia dla terenów o symbolach **06KDW** o powierzchni 0,73 ha i **09KDW** o powierzchni 0,05 ha:

- 1) teren drogi wewnętrznej;
- 2) obowiązuje dotychczasowa szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na ślepym zakończeniu drogi na terenie **010KDW** należy wykonać plac do nawracania o wymiarach 13,5 x 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w drodze dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. Ustalenia dla terenu o symbolu **013KDX** o powierzchni 0,29 ha:

- 1) teren ciągu pieszego;
- 2) obowiązuje dotychczasowa szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia zmian do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo uchwalonych uchwałą nr XXXIV/285/98 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Gdańskiego Nr 85, poz. 431 z dnia 15 grudnia 1998 r.).

§ 16. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela:

- 1) 30% dla terenów o symbolach 3U,UT; 4MN,U; 6MN/U; 8MN,ML; 9MN/U; 10MN,ML; 11MN,ML; 12MN,ML; 13MN/U; 14MN,ML i 15MN/U;
- 2) 0% dla pozostałych terenów, gdzie powyższe ustalenie nie ma zastosowania.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Wejherowo.

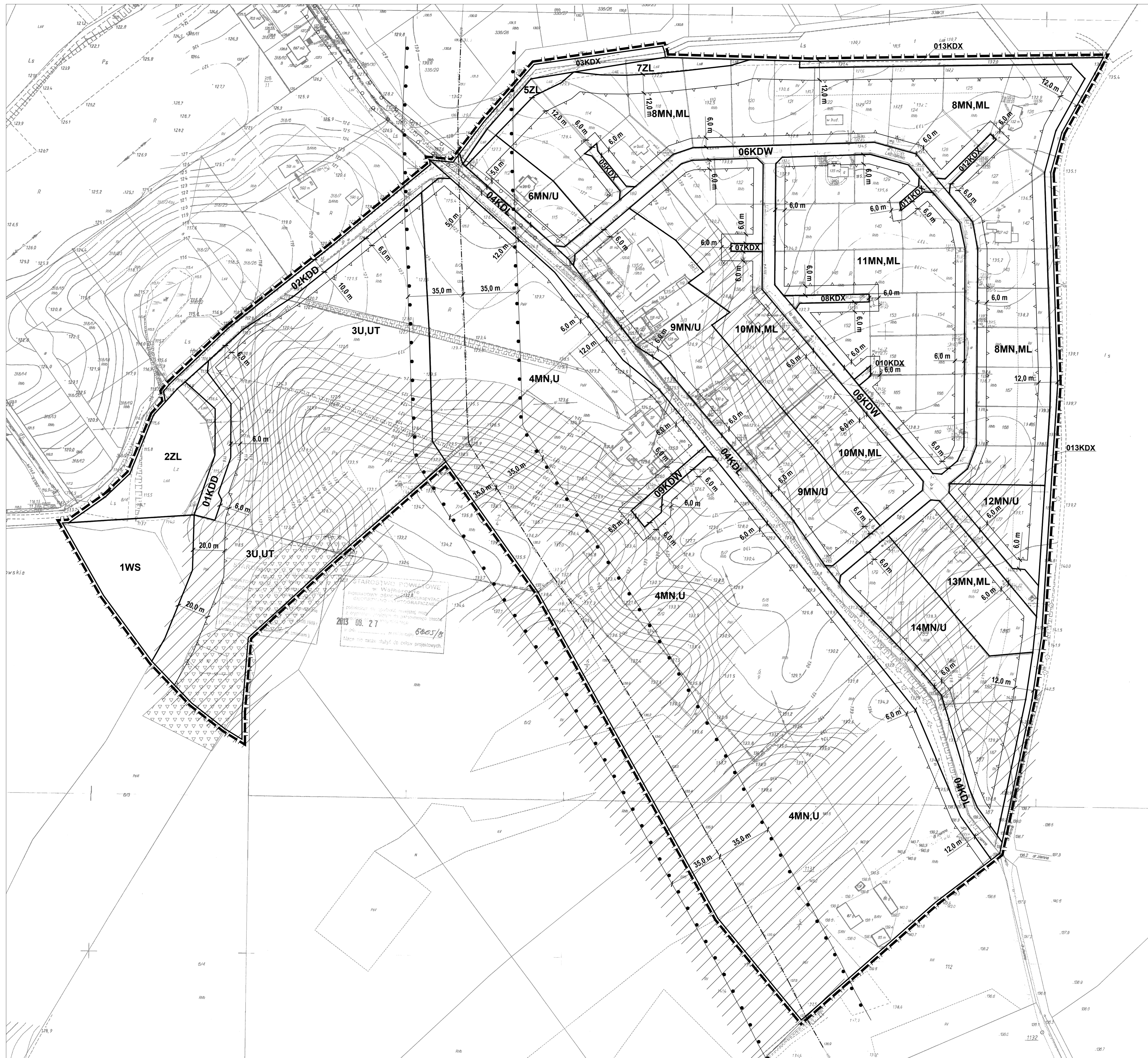
Przewodniczący Rady

Hubert Toma

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLIII/532/2014
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 10 września 2014 r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Ustarbwo w Gminie Wejherowo

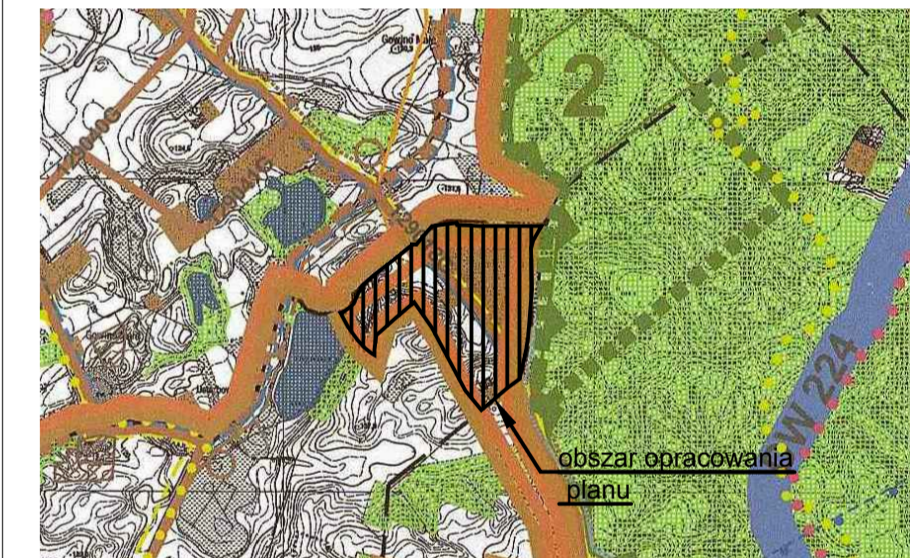
Skala 1 : 1 000



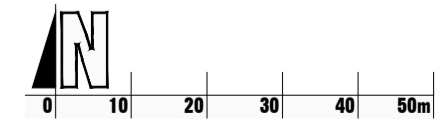
- LEGENDA:**
- granica opracowania zmiany planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
 - oś napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
 - pas strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
 - trasa istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa odcinek Sopieszyno - Wejherowo
 - pas strefy ograniczeń zabudowy dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa
 - tereny zieleni uzupełniającej
 - tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych
 - MN/U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
 - MN,U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
 - MN,ML** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków rekreacji indywidualnej
 - U,UT** teren zabudowy usługowej i usług turystyki
 - ZL** lasy
 - WS** teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - KDL** teren publicznej drogi lokalnej
 - KDD** teren publicznej drogi dojazdowej
 - KDW** tereny dróg wewnętrznych
 - KDX** tereny ciągów pieszo-jazdnych

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo

Skala 1 : 25 000



- Legenda:**
- GRANICE OBRĘBÓW
 - UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE**
 - TERENY ZANWESZCZONYE O PRZEWAŻAJĄCĄ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
 - LASY
 - WODY POWIERZCHNIOWE
 - UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE**
 - GRANICA TROJMEJSKIEGO PARKU KRAJOWEGO
 - GRANICA OZBODZARÓW OCHRONY SIECI NATURA 2000 na polszenie biologiczny siedliskowej 20008
 - 2 - PLK22016 Miłwa - Bagno Białe
 - SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
 - ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 - SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ**
 - DROGI GMINNE
 - KIERUNKI ZAGOSPodarowania PRZESTRZENNEGO**
 - TERENY PRZEDYSPONOWANE DLA ROZWOJU MIESZKALNICWA
 - TERENY PRZEDYSPONOWANE DLA ROZWOJU FUNKCJI USŁUGOWYCH
 - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
 - PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
 - PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA



LUMIS Pracownia Projektowa UrbiS Sławomir Ledwoń
80-178 Gdańsk, ul. Sympliczyna 2015 tel. 502 075 512 pracownia@urbis.pl

Zamawiający: Gmina Wejherowo
Projekt: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Ustarbwo w Gminie Wejherowo
Rysunek: Rysunek planu
Opis: Główny projektant: dr inż. arch. Sławomir Ledwoń
Współprojektant: mgr inż. arch. Katarzyna Hukkonen
Data: sierpień 2014 Skala: 1 : 1 000

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowo
o sposobie rozpatrzenia uwag
do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
dla wsi Ustarbowo w Gminie Wejherowo**

Rada Gminy Wejherowo po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wsi Ustarbowo w Gminie Wejherowo, rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu w dniach od 19 maja 2014 r. do 16 czerwca 2014 r. oraz w ciągu 14 dni po jego wyłożeniu, to jest do dnia 30 czerwca 2014 r., wniesiono 3 uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wójt Gminy Wejherowo rozpatrzył wniesione uwagi w dniu 18.07.2014 r. i postanowił część z nich uwzględnić, a części nie uwzględnić w przedkładanym Radzie projekcie planu miejscowego.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie dotyczy uwag ostatecznie nieuwzględnionych w projekcie planu przez Wójta Gminy Wejherowo:

1) uwaga wniesiona pismem z dnia 30 maja 2014 r. przez p. Tomasza Kaliszewskiego (data wpływu 30 maja 2014 r.):

a) treść uwagi: uwaga dotycząca zmiany w § 8 pkt. 4 minimalnego współczynnika wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na 30%,

b) rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nie uwzględniona,

c) uzasadnienie: ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% pozwala na utrzymanie funkcji przyrodniczych terenu (hydrologiczną i biologiczną). Istotnym elementem jest zachowanie zdolności do retencji wód opadowych w gruncie oraz ograniczenia spływu powierzchniowego. Zjawiska te szczególnie się nasilają w wypadku spadku możliwości przyjęcia wód opadowych do gruntu co wynika z budowy geologicznej podłoża. Zachowanie 50% ogranicza możliwość wystąpienia tego rodzaju zjawisk, jest to szczególnie istotne ze względu na bliskie sąsiedztwo wód jeziora Ustarbowskiego. Ogólny wzrost powierzchni zabudowanych należy również rozpatrywać pod względem zachowania i tworzenia jakości krajobrazu, wobec którego dopuszczenie powierzchni zabudowanej na poziomie 20% z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%, będzie odpowiadać dotychczasowym relacjom środowiskowym wynikającym z aktualnego sposobu zagospodarowania terenu i sąsiedztwa. Pozwoli to na utrzymanie ciągłości występujących powiązań z otoczeniem i kształtowanie realnej osnowy biologicznej w granicach miejscowego planu. Również należy uwzględnić to, że powierzchnia biologicznie czynna jest to teren, którego nawierzchnię można zagospodarować (w sposób zapewniający roślinność) na potrzeby zieleni, co nie ogranicza to walorów użytkowych pozostałej części działki. Zmiana wartości współczynnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wpływa na powierzchnię zabudowy, która została wyznaczona na poziomie 20%, a więc nie ogranicza możliwości jej zagospodarowania;

2) uwaga wniesiona pismem z dnia 30 czerwca 2014 r. przez p. Damiana Damaszkę (data wpływu 30 czerwca 2014 r.):

a) treść uwagi: wniosek o (1) wciągnięcie terenów oznaczonych jako zieleń uzupełniająca jako tereny 3U,UT oraz tereny MN,ML oraz (2) uwzględnienie w planie kawałka działki nr 6/3, aby tworzył on jednolitą całość,

b) rozstrzygnięcie uwagi: uwaga nie uwzględniona,

c) uzasadnienie: w zakresie (1) utrzymania zieleni uzupełniającej w bliskim sąsiedztwie wód jeziora Ustarbowskiego obecne ustalenia zapewniają zachowanie funkcji przyrodniczych strefy brzegowej jeziora związanych z występowaniem cennego pod względem środowiskowym siedliska typu ekotonowego. Ze względu na znaczenie przyrodnicze i pozytywne cechy stref ekotonowych należy je chronić wszędzie tam gdzie one występują oraz zmierzać do ich wytworzenia w miejscach, w których mogą się rozwijać na zapleczu terenów zagospodarowanych. Dotyczy to szczególnie terenów gdzie działalność człowieka i związane z nią przekształcenia środowiska (w tym użytkowanie rolnicze, wyrąb lasów itp.) spowodowały powstanie wyraźnej antropogenicznej granicy pomiędzy wcześniej występującymi biocenozami. Pozwala to na zachowanie skutecznego buforu dla dopuszczonych funkcji użytkowych na pozostałej części tego terenu, jednocześnie chroniąc otoczenie jeziora pod względem zachowania walorów krajobrazowych. Ważnym aspektem zachowania wskazanych terenów zieleni uzupełniającej jest ich wieloletnia forma, tj. wykształcenie się z terenów upraw i sadu w kierunku zadrzewień semileśnych powstałych w wyniku procesu sukcesji. Wynikiem tego stało się wykształcenie biotopu charakteryzującego się znacznym zróżnicowaniem gatunków roślin, który budują zarówno wieloletnie drzewa pochodzenia antropogenicznego (owocowe) jak i drzewa i krzewy nasiane w sposób naturalny. W efekcie tego zbiorowisko to jest wyjątkowo cenne jako strefa ekotonowa o znacznej rozciągłości łącząca występujące w otoczeniu lasy w spójny korytarz ekologiczny. W zakresie (2) uwzględnienia części działki znajdującej się poza obszarem objętym planem nie jest to możliwe, gdyż teren ten znajduje się poza obszarem opracowania planu, który został przyjęty uchwałą Nr XXXII/369/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wsi Ustarbowo w Gminie Wejherowo. Uwzględnienie tego obszaru byłoby w sprzeczności z powyższą uchwałą intencyjną.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/532/2014
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 10 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowo
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego
dla wsi Ustarbowo w Gminie Wejherowo**

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

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.).

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) drogi gminne;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieć kanalizacji deszczowej;
- 4) sieć wodociągową;
- 5) oświetlenie drogi gminnej.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.), przy czym wydatki na wyżej wymienione inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma