

**UCHWAŁA NR XXI/229/2016  
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 6 lipca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kniewo i Góra  
w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym po północno-zachodniej stronie jeziora Orle**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo przyjętego Uchwałą Nr XXXV/423/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kniewo i Góra w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym po północno-zachodniej stronie jeziora Orle, obejmujący teren o powierzchni ok. 85,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania, na które składają się:
  - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
  - e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
  - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
  - m) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

## **DZIAŁ II.** **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku i obiektów budowlanych, w tym nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które jednak mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie więcej 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;
- 5) **reklamie** - należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osobę, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 6) **tablicy reklamowej** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 7) **urządzeniu reklamowy** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 8) **szyldzie** - należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 9) **wielkopowierzchniowym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 4,0 m<sup>2</sup>;
- 10) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 11) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu (maksymalna wysokość zabudowy ustalona w poszczególnych kartach terenu nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej).

§ 5. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem. Numer terenu zawiera oznaczenie kolejnego numeru terenu i przeznaczenie terenu.

§ 6. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) sposób oznaczenia terenu;
- 4) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w § 7;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 16 terenów, w tym 3 tereny komunikacji. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w tym położone na obszarach zagrożenia powodziowego – WS/ZZ;
- 3) tereny sportu i rekreacji – US;
- 4) tereny rolnicze – R;
- 5) tereny rolnicze na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – R/ZZ;
- 6) tereny dróg publicznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – KDD/ZZ;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – KDW;
- 9) tereny dróg wewnętrznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – KDW/ZZ.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. 1. W zakresie lokalizowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów ustala się:

- 1) zakaz sytuowania w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowaskazowej;
- 2) zakaz lokalizowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących zmienne światło (natężenie i obraz);
- 3) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na następujących zasadach (nie dotyczy wielkopowierzchniowych nośników reklamowych):
  - a) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej reklamy nie może być większa niż 2,0m<sup>2</sup>, mierzone po obrysie zewnętrznym, nie więcej niż jeden nośnik na działce,
  - b) powierzchnia szyldu nie może być większa niż 0,6 m<sup>2</sup>,
  - c) tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe nie może być wyższe niż 5m i łącznie z elementami konstrukcyjnymi zajmować powierzchnię nie większą niż 10,0 m<sup>2</sup>;

- 5) Powyższe ustalenia należy realizować z zachowaniem zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
2. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie:
- 1) dopuszcza się realizację zieleni towarzyszącej zainwestowaniu;
  - 2) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęsła betonowych;
  - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz budowle typu wiaty z zachowaniem zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, chyba że poszczególne karty terenu stanowią inaczej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 9. 1.** Cały teren objęty planem położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby (na podstawie Uchwały Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 18 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz.1455)) i obowiązują na nim ograniczenia, zakazy i nakazy zawarte w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

2. Przez teren planu przepływa rzeka Reda, która stanowi śródlądową wodę powierzchniową, stanowiącą własność publiczną, istotną dla kształtowania zasobów wodnych i ochrony przeciwpowodziowej (poz. 1938 w załączniku nr 1 pt. „Śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części, stanowiące własność publiczną [...]” do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. – Dz. U. Nr 16 z dnia 4 lutego 2003 r., poz.149).

3. Na terenie objętym planem znajduje się kanał „Rybski”, który stanowi urządzenie melioracji wodnych podstawowych, których zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r., poz. 469) programowanie, planowanie oraz utrzymywanie należy do Marszałka Województwa Pomorskiego.

4. Na terenie objętym planem znajdują się rowy, stanowiące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, których ewidencję prowadzi Marszałek Województwa Pomorskiego. Utrzymywanie w/w urządzeń należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki.

5. Urządzenia, o których mowa w ust. 4, powinny zostać zachowane, a realizacja inwestycji określonych w przedmiotowym planie nie może pogorszyć stanu technicznego tych urządzeń. W przypadku przebudowy, odbudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

6. Na obszarze całego planu obowiązuje zachowanie ciągłości istniejących rowów melioracyjnych oraz zapewnienie dostępu w celu ich prawidłowej eksploatacji i czyszczenia.

7. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

8. Cały teren objęty planem położony jest w granicach korytarza ekologicznego „Pradoliny Redy-Łeby”. W celu ochrony i wzmocnienia powiązań przyrodniczych, na terenie przedmiotowego korytarza obowiązują:

- 1) zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez np. otwory o średnicy min. 15 cm wykonane w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5m lub prześwitów o szerokości 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;
  - 2) należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
9. W zakresie ochrony przed hałasem tereny US kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 10.** Dopuszcza się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. 1 Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

3. W celu ochrony walorów krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 2) wzbogacenie szaty roślinnej, a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są: tereny sportu i rekreacji – US oraz tereny komunikacji, oznaczone symbolami KDD/ZZ.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: wiaty przystankowe.

4. Powyższe ustalenia należy realizować z zachowaniem zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, chyba że poszczególne karty terenu stanowią inaczej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych;
- 5) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 14. 1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych oraz obszary krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym 1% - raz na 100 lat), oznaczonych na rysunku planu, podlegających przepisom ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r., poz. 469) ustala się zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

3. Część obszaru objętego planem jest położona na obszarach zagrożonych powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% (raz na 500 lat). Zasięg tego zagrożenia pokrywa się z zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 15. Obszar objęty planem leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 16. 1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 16m,
- 2) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami zasad podziału na działki budowlane zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 100<sup>o</sup>.

## **Rozdział 10.**

### **Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 17. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

§ 18. 1. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

2. Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych, jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód (w tym konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych służących utrzymaniu cieków w dobrym stanie technicznym oraz z uwagi na ograniczenie zagrożeń powodziowych), w związku z czym należy umożliwić dojazd do rzeki Redy oraz kanału Rybskiego, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i nasadzeń o szerokości 10,0 m.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej (ulicy Jeziornej) oznaczonej na rysunku planu jako 01- KDD/ZZ i poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu jako 02- KDW/ZZ i 03–KDW.

2. Dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez ustalenie notarialnej służebności przejazdu lub wydzielenie terenu pod dojazd o minimalnej szerokości 6 m.

3. Ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) 2 miejsca postojowe na terenach oznaczonych jako US,
- b) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na terenach US.

§ 20. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:

- a) w liniach rozgraniczających dróg ,
- b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
- c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;

2) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się również w sposób indywidualny;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się również w sposób indywidualny oraz przenośne toalety;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenu objętego inwestycją,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej ) zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zasilenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- b) nowoprojektowane sieci SN i nn należy realizować jako sieci kablowe lub napowietrzne w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,
- c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci w każdym terenie urbanistycznym, po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli gruntu,
- d) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł energii oraz instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej,
- b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo,
- b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r., poz. 21 z późn.zm.);

- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- § 21. 1. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
    - a) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,
    - b) krótkotrwałych imprez,
    - c) obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy;
  - 2) na terenach transportu drogowego (ulicach) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych, z zachowaniem zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

## **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- § 22. Dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-WS**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości,
  - b) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejących obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, w tym m. in. przejść i przejazdów (most, kładka, itp.) przez rzekę Redę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) dojazd do terenu: w oparciu o drogi oznaczone jako 01-KDD/ZZ, 03-KDW oraz z terenów przyległych,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
  - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2-WS/ZZ**, **3-WS/ZZ**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w tym położone na obszarach zagrożenia powodziowego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości,



b) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejących obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, w tym m. in. przejść i przejazdów (most, kładka, itp.) przez rzekę Redę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: w oparciu o drogi oznaczone jako 01-KDD/ZZ, 02-KDW/ZZ oraz z terenów przyległych,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,

b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-US** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji (związane z obsługą przystani turystyki wodnej):

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie, place zabaw, urządzenia sportowe, boisko,

b) dopuszcza się lokalizację pola namiotowego,

c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 20 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: powierzchnia nowo projektowanej działki: nie mniej niż 3000,0 m<sup>2</sup>;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 01-KDD/ZZ,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: na zasadach określonych w § 19 ust. 3;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,

b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne,

c) na terenie obowiązują zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów wskazanych w pkt.1.

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5-US** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji (związane z obsługą przystani turystyki wodnej);

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie, place zabaw, urządzenia sportowe, boisko,

b) dopuszcza się lokalizację przystani turystyki wodnej, składającej się między innymi z budynku związanego z obsługą przystani kajakowej, suszarek dla kajaków, miejsc postojowych, itp.,

c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 20 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,20,

- d) powierzchnia zabudowy: do 30% powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0m,
- g) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 45°,
- h) zasady podziału na działki: powierzchnia nowo projektowanej działki: nie mniej niż 1500,0 m<sup>2</sup>.

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 01-KDD/ZZ,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: na zasadach określonych w § 19 ust. 3;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6-R**, **7-R**, **10-R**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny rolnicze;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów :

- a) zasady podziału na działki: zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się prowadzenie gospodarki rybackiej jak w stanie istniejącym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: w oparciu o drogi oznaczone jako 01-KDD/ZZ, 02-KDW/ZZ, 03-KDW oraz z terenów przyległych na zasadach służebności przejazdu ustanowionych notarialnie,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8-R/ZZ**, **9-R/ZZ**, **11-R/ZZ**, **12-R/ZZ**, **13-R/ZZ** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu : tereny rolnicze, w tym położone na obszarach zagrożenia powodziowego;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów :

- a) zasady podziału na działki: zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się prowadzenie gospodarki rybackiej jak w stanie istniejącym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: w oparciu o drogi oznaczone jako 01-KDD/ZZ, 02-KDW/ZZ, 03-KDW oraz z terenów przyległych na zasadach służebności przejazdu ustanowionych notarialnie,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

- a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
- b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) tereny położone są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 uchwały,
- d) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01-KDD/ZZ**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D – dojazdowa, w tym położona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) wyposażenie:
    - dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
    - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) teren położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
  - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne,
  - c) tereny położone są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 uchwały,
  - d) obowiązują zachowanie ciągłości przepływu wód na terenach 1-WS.

**§ 30.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **02-KDW/ZZ**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne, w tym położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) wyposażenie:
    - dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
    - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
  - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne,
  - c) tereny położone są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 uchwały.

**§ 31.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **03-KDW**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) wyposażenie:
    - dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
    - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) tereny położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oraz w granicach korytarza ekologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
  - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 110, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

§ 32. Dla przedmiotowego terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kniewo i Góra w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym po północno-zachodniej stronie jeziora Orle, traci moc Uchwała Nr XII/111/99 Rady Gminy Wejherowo z dnia 31.08.1999 roku w granicach objętych niniejszym planem miejscowym.

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

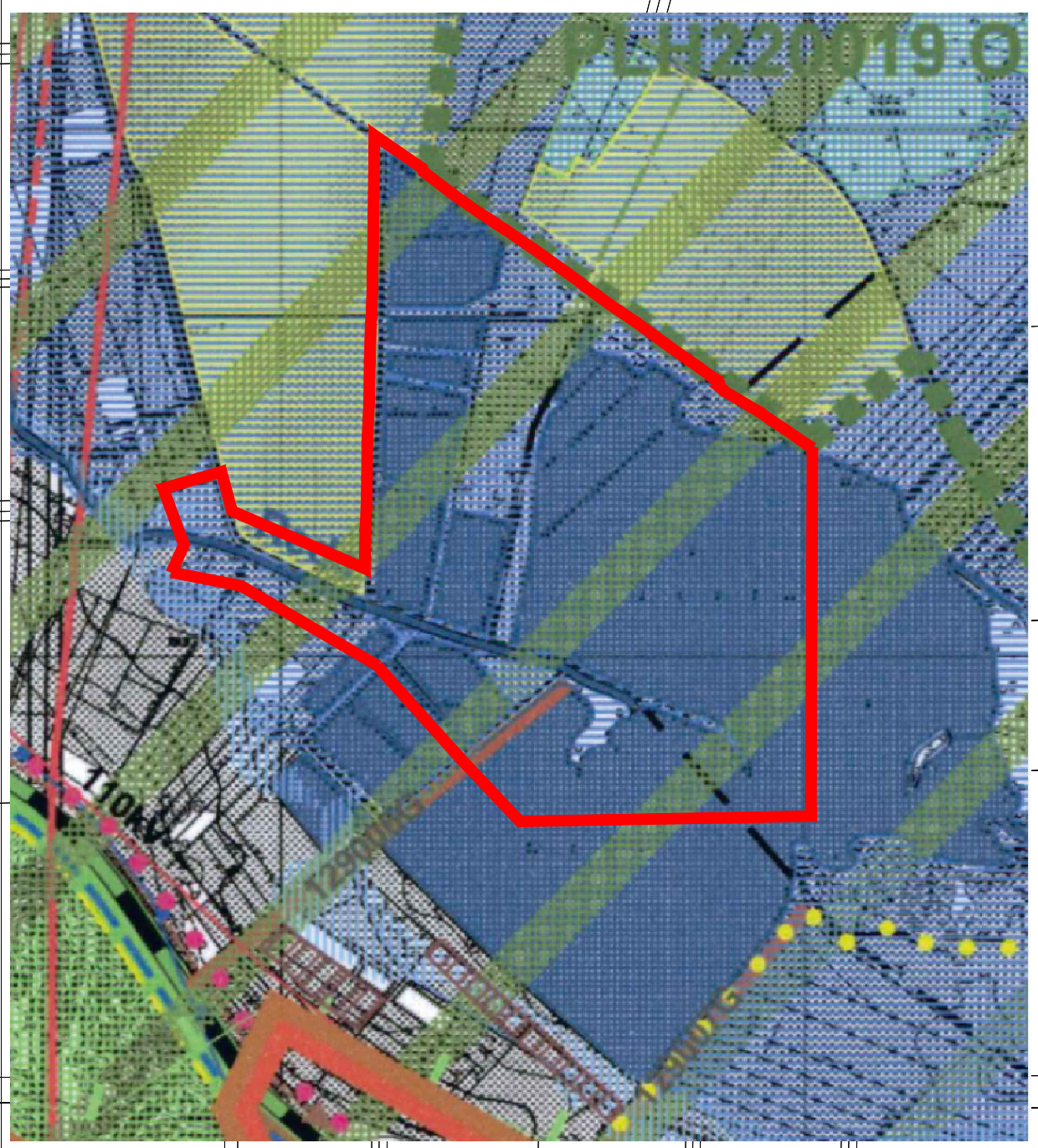
Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

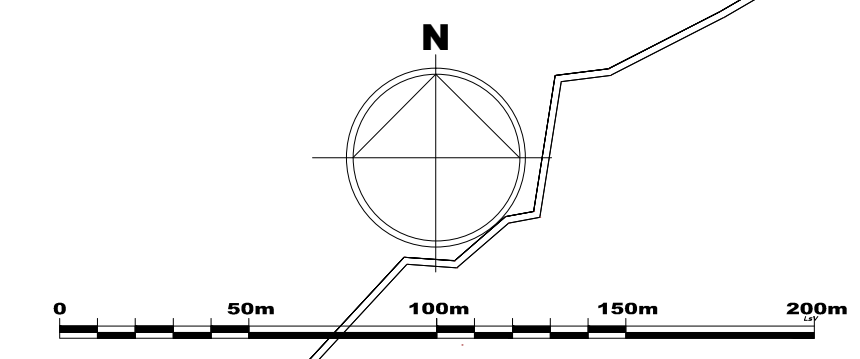
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU WSI KNIEWO I GÓRA W GMINIE WEJHEROWO  
NA OBSZARZE POŁOŻONYM PO PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ  
STRONIE JEZIORA ORLE**

załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXI/229/2016  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 06.07.2016 r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO**



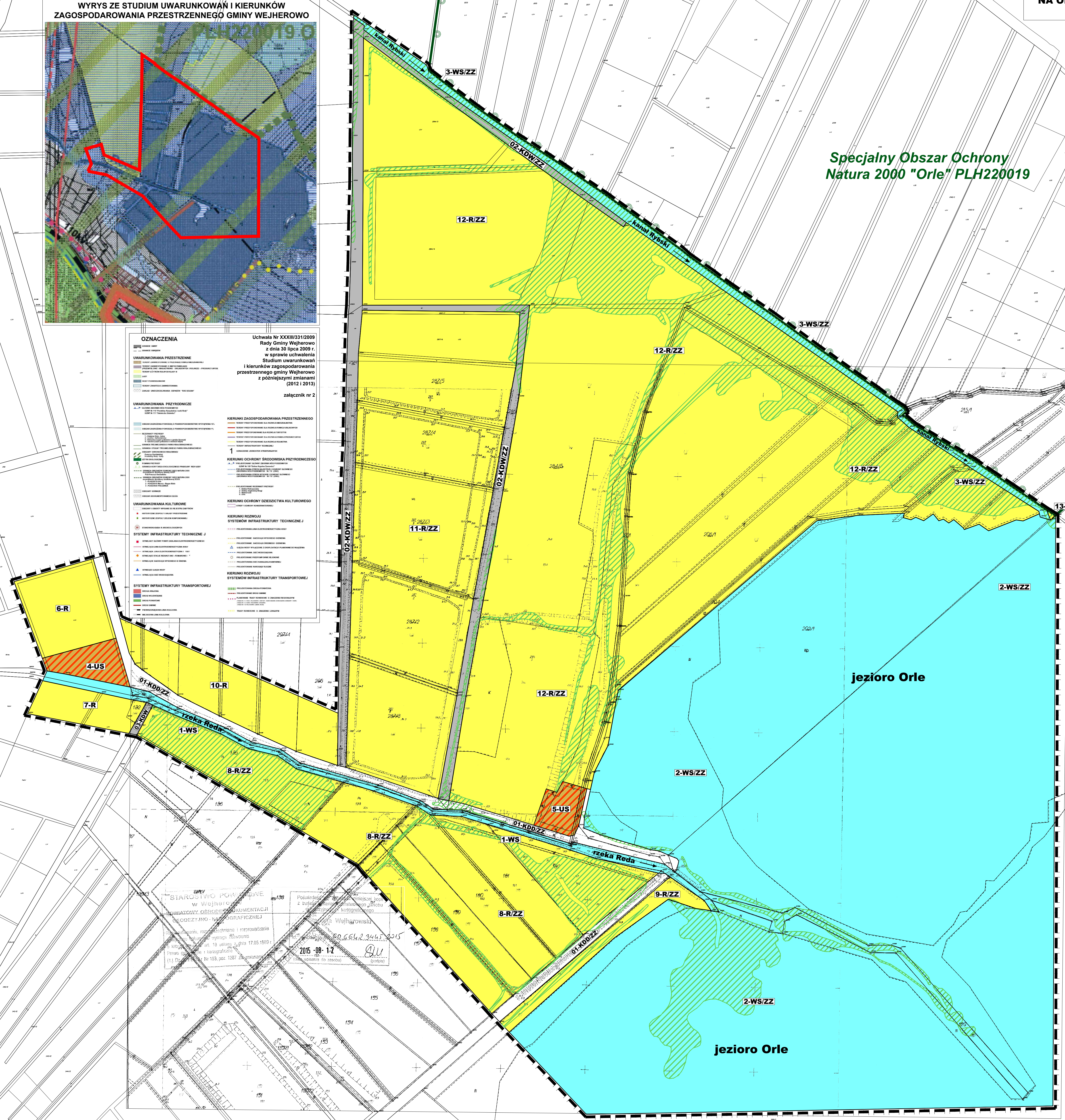
*Specjalny Obszar Ochrony  
Natura 2000 "Orle" PLH220019*



**OZNACZENIA**

Uchwała Nr XXXIII/331/2009  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 30 lipca 2009 r.  
w sprawie uchwalenia  
Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Wejherowo  
z późniejszymi zmianami  
(2012 i 2013)  
załącznik nr 2

|   |   |
|---|---|
| <b>UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE</b>           | <b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>               |
| <b>UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE</b>           | <b>KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</b>             |
| <b>UWARUNKOWANIA KULTUROWE</b>              | <b>KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO</b>               |
| <b>SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>   | <b>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>   |
| <b>SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ</b> | <b>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ</b> |



projekt planu wyłożono do publicznego wglądu  
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko  
w dniach od 25.04.2016 roku do 16.05.2016 roku

**OZNACZENIA PLANU:**

**USTALENIA PLANU**  
**USTALENIA OGÓLNE**

|      |   |
|------|---|
| —    | granice opracowania   |
| —    | obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania |
| 1-AB | sposób oznaczenia terenu  |
| 1    | numer porządkowy terenu   |
| AB   | symbol przeznaczenia terenu   |

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

|        |  |
|--------|--|
| WS     | tereny wód powierzchniowych śródlądowych   |
| WS/ZZ  | tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w tym położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią |
| US     | tereny sportu i rekreacji  |
| R      | tereny rolnicze  |
| R/ZZ   | tereny rolnicze, w tym położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią                          |
| KDD/ZZ | teren dróg publicznych, w tym położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią                 |
| KDW    | teren dróg wewnętrznych  |
| KDW/ZZ | teren dróg wewnętrznych, w tym położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią                |

**ZASADY OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH**

— granice Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Orle" PLH220019

**ELEMENTY INFORMACYJNE**

— obszary szczególnego zagrożenia powodzią

**ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

— nieprzekraczalne linie zabudowy

**MAG PROJEKT**  
Natalia Karwasz-Gamalczyk

84-200 Wejherowo  
ul. Sikorskiego 19  
tel. 695 435 300  
601 352 997  
biuro.magprojekt@gmail.com  
www.magprojekt.eu

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU WSI KNIEWO I GÓRA W GMINIE WEJHEROWO  
NA OBSZARZE POŁOŻONYM PO PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ  
STRONIE JEZIORA ORLE**

skala 1 : 2000  
Projektowali:  
inż. arch. krajobrazu Maciej Gamalczyk  
- G - 269/2009  
mgr inż. Natalia Karwasz - Gamalczyk  
- G - 269/2010

załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/229/2016  
Rady Gminy Wejherowo z dnia 06.07.2016 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/229/2016

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 6 lipca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY WEJHEROWO W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU  
WSI KNIEWO I GÓRA W GMINIE WEJHEROWO, NA OBSZARZE POŁOŻONYM PO PÓŁNOCNO-  
ZACHODNIEJ STRONIE JEZIORA ORLE**

Zgodnie z Uchwałą Nr X/86/2015 Rady Gminy Wejherowo z dnia 24 czerwca 2015 roku Wójt Gminy Wejherowo przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kniewo i Góra w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym po północno-zachodniej stronie jeziora Orle.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 kwietnia 2016 roku do 16 maja 2016 roku.

W dniu 29 kwietnia 2016 roku o godzinie 9.00 w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo (w sali nr 309) odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął w dniu 31 maja 2016 roku.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kniewo i Góra w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym po północno-zachodniej stronie jeziora Orle, do publicznego wglądu oraz w czasie dyskusji publicznej nie złożono uwag do przedmiotowego planu.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

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

Rada Gminy Wejherowo po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia MPZP fragmentu wsi Kniewo i Góra w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym po północno-zachodniej stronie jeziora Orle, na wniosek Wójta rozstrzyga co następuje:

**I. Zadania własne gminy**

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

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami.

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:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 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. Podstawowy układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowi droga publiczna, gminna nr 129006G (ulica Jeziorna) oznaczona na rysunku planu jako 01-KDD/ZZ. Jest to droga, która w granicach niniejszego planu miejscowego posiada nawierzchnię zwirową (szerokość korony drogi ok. 5,5 m). W ciągu drogi, w granicach planu znajduje się most na rzece Redzie (obiekt stalowo-drewniany, jednoprzęsłowy), który w wyniku najazdu ciężkiego pojazdu uległ przeciążeniu - został uszkodzony. Most wymaga natychmiastowej naprawy uszkodzonego, drewnianego poszycia pomostu.

Urządzenie przedmiotowej drogi, w tym budowa nawierzchni, nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury (w tym również oświetlenia), a także remont mostu na rzece Redzie, należy do zadań własnych gminy i musi się odbywać na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Zgodnie z zapisami planu dopuszcza się urządzenie drogi jako ciągu pieszo-jezdnego bez wyodrębniania jezdni i chodników, a także dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej.

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

2. Układ pomocniczy tworzy sieć dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu jako KDW (02-KDW/ZZ oraz 03-KDW). Są to drogi zlokalizowane na terenach, będących własnością gminy Wejherowo.

Stan prawny dróg wewnętrznych na terenie planu powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych, poprzez ustanowienie służebności przejazdu lub poprzez udział właścicieli działek budowlanych w powierzchni drogi wewnętrznej.

3. W liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych.

### III. Uzbrojenie terenu

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:

- a) w liniach rozgraniczających dróg ,
- b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
- c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;

2) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę : zaopatrzenie z projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się również w sposób indywidualny;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków : ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się również w sposób indywidualny oraz przenośne toalety;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych :

- a) ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenu objętego inwestycją,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :

- a) ustala się zasilenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- b) nowoprojektowane sieci SN i nn należy realizować jako sieci kablowe lub napowietrzne w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,
- c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci w każdym terenie urbanistycznym, po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli gruntu,
- d) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł energii oraz instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną : obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz :

- a) w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej;
- b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie utyliczacji odpadów stałych :



- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo,
  - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r., poz. 21 z późn.zm.);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

#### **IV. Zasady realizacji inwestycji**

Podstawowym zadaniem dla gminy Wejherowo, w związku z realizacją zapisów przedmiotowego planu miejscowego jest zagospodarowanie obszarów przeznaczonych na tereny sportu i rekreacji (związane z obsługą przystani turystyki wodnej) w sposób związany z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie, place zabaw, urządzenia sportowe, boisko, itp. oraz pozostałą infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności turystycznej. Dla terenu określonego w planie jako 5-US, dopuszcza się lokalizację przystani turystyki wodnej, składającej się między innymi z budynku związanego z obsługą przystani kajakowej, suszarek dla kajaków, miejsc postojowych, itp.

1. Obszar objęty projektem planu leży w terenach niezabudowanych, w związku z czym brak jest na omawianym obszarze sieci uzbrojenia terenu.
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.

Gmina zobowiązuje się do wykonania inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu tj. energią 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 V/41/2015 z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie określenia trybu i szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej.

#### **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 planem miejscowym:

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 montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
3. Zapewnienie finansowania 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 realizowane będą przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające odpowiednie koncesje.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**