

**UCHWAŁA NR XXI/231/2016
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 6 lipca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu
Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 r. poz. 778), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo uchwalonego uchwałą nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo, zwaną dalej „planem”, zgodnie z uchwałą nr XXVII/304/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 stycznia 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 107,0 ha.
3. Granice planu określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
 - a) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - c) 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 ustawy 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. Ustala się podział obszaru objętego planem na: 58 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami: 01 R; 01 MN/U – 06 MN/U, 01 U/MW/O – 05 U/MW/O, 01 U/MW, 01 U,MN – 04 U,MN, 01 RM – 02 RM, 01 P/U – 05 P/U, 01 ZN – 07 ZN, 01 ZL, 02 ZL, 01 KDGP, 01 KDL – 03 KDL, 01 KDD – 08 KDD, 01 KDW – 08 KDW, 01 T, 01 K, 01 W – 03 W, w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania pod określoną funkcję, oznaczoną literami i cyframi.

- 1) **R** - tereny rolnicze;
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, i/lub zabudowy usługowej;
- 3) **U/MW/O** - tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne handlu, gastronomii, kultury, rekreacji i sportu, tereny zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², usługi oświaty, służby zdrowia, składy, hurtownie, usługi biurowe, i/lub tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **U/MW** - tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne handlu, gastronomii, kultury, rekreacji i sportu, tereny zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², składy, hurtownie, usługi biurowe i/lub tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **U, MN** - tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako uzupełniającą, w tym: zabudowa usługowa, gospodarcza, garaże;
- 6) **RM** - teren siedliska rolniczego: zabudowa zagrodowa i gospodarcza;
- 7) **P/U** - tereny produkcji, rzemiosła i/lub usług, w tym: produkcja, przemysł lekki, usługi o szerokim zakresie, w tym: usługi handlu, usługi biurowe, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz usługi

związane z obsługą mieszkańców oraz magazyny, składy, hurtownie, stacje diagnostyczne, salony samochodowe, itp.; szczegółowe informacje dotyczące możliwych funkcji zapisano w ustaleniach szczegółowych;

- 8) **ZN** - tereny zieleni nieurządzonej, w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne;
- 9) **ZL** - tereny leśne;
- 10) **KDGP** - tereny dróg publicznych - droga główna przyspieszona, droga krajowa nr 6;
- 11) **KDL** - tereny dróg publicznych - drogi lokalne;
- 12) **KDD** - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe;
- 13) **KDW** - tereny dróg - drogi wewnętrzne;
- 14) **T** - teren infrastruktury technicznej: w tym stacje bazowe telefonii komórkowych i stacje przekaźnikowe;
- 15) **K** - tereny infrastruktury sanitarnej – punkt zlewny ścieków;
- 16) **W** - tereny infrastruktury technicznej: tereny przeznaczone pod infrastrukturę wodociągową, ujęcia wody wraz ze strefą ochronną w postaci terenu zieleni.

3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych terenów, zawarte są w ustaleniach szczegółowych w rozdziale II. Zakres funkcji dopuszczonych w danym terenie jest ograniczony regulacjami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

4. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć następująco:

- 1) **powierzchnia zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.;
- 2) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków (mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, itp.), znajdujących się na działce budowlanej, po zewnętrznym obrysie do powierzchni tej działki budowlanej (inwestycyjnej);
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - jest to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz 35% powierzchni ażurowych dojazdów obsianych trawą i ułożonych na warstwach przepuszczalnych;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia zabudowy wyznaczona w stosunku do granicy, na której wyznaczono wjazd na działkę lub w miejscach wyznaczonych na rysunku planu w stosunku do bocznych granic nieruchomości. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, loggia, okap, podest wejściowy, schody wejściowe, wykusze itp. o głębokości do 1,5 m. Istnieje możliwość wycofania budynku w głąb działki;
- 5) **frontowa granica działki** – granica działki przylegająca do drogi, przy której znajduje się wjazd na działkę;
- 6) **istniejąca zabudowa** - obiekty wybudowane przed uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **kąt nachylenia dachu** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i o minimum dwóch kierunkach spadku. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych, garaży;
- 8) **dach stromy** – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 21° i nie są przysłonięte atyką od strony gzymsów;
- 9) **dach stromy symetryczny** – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.;

- 10) **kalenica główna** - najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwniebie kierunki spadku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, która jest równoległa do drogi, przy której znajduje się wjazd do budynku;
- 11) **szyld/tablica informacyjna** – tablica informująca o prowadzonej na danej posesji (działce) działalności gospodarczej;
- 12) **wysokość zabudowy kubaturowej** - jest to wymiar określający zewnętrzny gabaryt obiektów, mierzony od naturalnej warstwy terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury;
- 13) **kondygnacja podziemna** - należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację; za kondygnację podziemną nie uważa się pomieszczeń gospodarczych i garaży (wkomponowanych w skarpe) dla terenów o spadkach powyżej 15% oznaczonych na rysunku planu;
- 14) **kondygnacja nadziemna** - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;
- 15) **nośnik reklamowy** – budowla lub urządzenie, trwale oraz nietrwale związane z gruntem lub będące innym obiektem budowlanym, ze stałą lub zmienną ekspozycją podświetloną, oświetloną lub nieoświetloną, służąca do eksponowania reklam, haseł, banerów lub do innych celów marketingowych.

5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zabudowę zlokalizowaną w strefie niekorzystnego klimatu akustycznego tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 6 należy zabezpieczyć przed nadmiernym hałasem i innymi uciążliwościami; obowiązek ten dotyczy Gminy lub Inwestorów planowanych na tych terenach inwestycji oraz ich następców prawnych;
- 2) w pasie szerokości 40 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej dopuszcza się nośniki reklamowe, szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 18m² każdy; na pozostałym obszarze dopuszcza się szyldy oraz tablice informacyjne o maksymalnej łącznej powierzchni nośnika 2,2 m² każda – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się nośniki reklamowe wzdłuż drogi krajowej nr 6 o maksymalnej łącznej powierzchni 18m² każdy; nośniki reklamowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej oraz zgodnie z linią zabudowy na danym terenie;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych o zmiennej treści typu LED;
- 5) zabrania się umieszczania na drogach lub w ich pobliżu (w odległości mniejszej niż 50 m od krawędzi jezdni) urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie;
- 6) na terenach usług komercyjnych dopuszcza się dominanty wysokościowe i przestrzenne typu: wieża zegarowa, wieża widokowa, struktura reklamowa, wykusz, tympanon, itp.;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy;
- 8) w istniejącej zabudowie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie; nie dopuszcza się nadbudowy budynków stojących przed linią zabudowy; dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym.

6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zachowaniu podlegają istniejące rowy melioracyjne i ciek wodne z zakazem wprowadzania zabudowy, ogrodzeń i zadrzewień w odległości 5,0 m z każdej strony cieku wodnego (w tym rowu melioracyjnego);
- 2) dopuszcza się wprowadzenie istniejących rowów melioracyjnych w kanały;
- 3) północny fragment obszaru opracowania leży w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały), należy stosować się do przepisów odrębnych;

- 4) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 5) na obszarze planu znajdują się tereny leśne podlegające całkowitej ochronie.

7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla całego obszaru planu:

- 1) na obszarze planu nie występują obiekty oraz obszary wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji, ani obszary ochronne stref archeologicznych.

8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje znormalizowanie jakości i wysokości ogrodzeń, szczególnie tych od frontu budynku, dopuszcza się zastosowanie żywopłotów i ogrodzeń z materiałów pochodzenia naturalnego (kamień, drewno) lub materiałów o wysokiej jakości (cegła, elementy kute itp.); maksymalna wysokość ogrodzenia od frontu działki do 1,5 m;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

9. Ustalenia dotyczące parametrów wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zgodnie z zaleceniami szczegółowymi.

10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

- 1) na obszarze planu znajdują się tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych -krawędzie wysoczyzn o dużych deniwelacjach terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały) ze szczególnym uwzględnieniem lokalnego wydobycia kruszywa;
- 2) ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi, w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać badania geologiczne;
- 3) w przypadku stwierdzenia możliwości występowania osuwania się mas ziemnych należy przewidzieć w projekcie budowlanym środki techniczne zabezpieczające przed ich osuwaniem;
- 4) w terenach o spadkach większych niż 15%, oznaczonych na rysunku planu, za kondygnację nadziemną nie uważa się pomieszczenia gospodarczego i garażu lokalizowanego w najniższej kondygnacji, która z jednej strony obiektu jest całkowicie zagłębiona w gruncie, z drugiej strony odkryta.

11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenie planu nie przewiduje się obszarów objętych scaleniami gruntów;
- 2) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu drogowego w celu uporządkowania ewidencji;
- 3) dopuszcza się łączenie sąsiadujących działek geodezyjnych będących jedną własnością;
- 4) dopuszcza się podział działek wzdłuż drogi krajowej nr 6 na działki niepowodujące dodatkowych zjazdów na drogę krajową; po zmianie klasy drogi o dodatkowych zjazdach decyduje nowy zarządca drogi;
- 5) dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszej działki niż przewiduje uchwała, na poprawę warunków mieszkaniowych lub na poszerzenie drogi i urządzenia towarzyszące infrastrukturze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 8) przy podziałach na nowe działki ustala się tolerancję $\pm 10\%$.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) nadrzędny układ komunikacyjny stanowią: droga krajowa nr 6 oraz droga powiatowa, wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;

- 2) na obszarze planu przewiduje się rezerwę terenu pod budowę pełnowymiarowego skrzyżowania z drogą krajową zgodnie z zapisami szczegółowymi;
- 3) na obszarze planu przewiduje się poprowadzenie drogi lokalnej równoległej do drogi krajowej;
- 4) dopuszcza się, wyłącznie w poprzek drogi, lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi krajowej nr 6;
- 5) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych; stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych;
- 6) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku graficznym do uchwały; szerokość dróg nie może być mniejsza niż 8,0 m w liniach rozgraniczających;
- 7) nie dopuszcza się lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 6;
- 8) bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 6 wyłącznie do istniejącego zagospodarowania; po zmianie klasy drogi o dodatkowych zjazdach decyduje nowy zarządca drogi;
- 9) na obszarze planu przewiduje się poprowadzenie ścieżki rowerowej o znaczeniu lokalnym, zlokalizowanej w pasie drogowym;
- 10) w przypadku projektu drogi wewnętrznej bez wyjazdu należy zaprojektować zawrotkę o wymiarach 12,5m x 12,5m;
- 11) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 12) w ramach linii rozgraniczających terenów nie będących obszarem komunikacji drogowej dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego jako dojazdu do nie więcej niż 3 działek, minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego – 5,0 m;
- 13) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) min. 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni usługowej zintegrowanej z zabudową mieszkaniową,
 - b) dla lokali usługowych należy przyjąć min. 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług i min. 1 miejsce postojowe na 3 pracowników,
 - c) dla lokali produkcyjnych min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 miejsce postojowe na 3 pracowników,
 - d) zgodnie z obowiązującymi przepisami przysługuje nie mniej niż jedna karta parkingowa na 10 stanowisk postojowych.

13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) z sieci,
- b) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni (nie dotyczy drogi krajowej nr 6); w razie potrzeby dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- c) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w pasie między linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę krajową nr 6,
- d) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki dla potrzeb infrastruktury,
- e) tereny położone na rzędnej powyżej 80 m npm powinny być zasilane z hydroforni wodociągowej zlokalizowanej nt. SUW Brzozowa,
- f) do czasu wybudowania sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ujęcia wody powinny spełniać warunki zawarte w przepisach szczegółowych, m.in. w przepisach prawa wodnego i geologicznego,

- po wybudowaniu wodociągu należy przyłączyć obiekty do sieci wodociągowej, a indywidualne ujęcia wody zlikwidować,
 - przed uzyskaniem wszelkich pozwoleń na budowę studni, uzyskiwanych stosownie do przepisów odrębnych, należy przedłożyć opinię hydrologiczną
- g) na obszarze planu znajdują się dwie czynne studnie głębinowe objęte strefą ochrony bezpośredniej (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały); należy stosować się do przepisów odrębnych,
- h) na obszarze planu znajdują się projektowane ujęcia wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały); przy realizacji należy stosować się do przepisów odrębnych,
- i) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego - zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) docelowo do sieci,
- b) w obrębie planu zlokalizowany jest punkt zlewny, z którego ścieki sanitarne odprowadzane są poprzez przyłącze kanalizacyjne DN200 w ul. Brzozowej do sieci kanalizacyjnej DN200 z ul. Brzozowej (zgodnie z załącznikiem graficznym),
- c) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni (nie dotyczy drogi krajowej nr 6); w razie potrzeby dopuszcza się lokalizację infrastruktury kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- d) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej w pasie między linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę krajową nr 6,
- e) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe na następujących warunkach:
- okresowo oczyszczane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,
 - po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zasypać,
 - warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci
- f) dla ścieków technologicznych przy podłączeniu do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, ścieki należy podczyszczać na terenie nieruchomości do wymagań odpowiadających oczyszczalni ścieków; należy przewidzieć na terenie nieruchomości punkt kontroli ścieków,
- g) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków dla terenów położonych poniżej istniejących sieci kanalizacji sanitarnej,
- i) w celu odciążenia kolektora ściekowego w ul. Szerokiej wyznacza się teren pod budowę nowego kanału w ul. Lęborskiej;

3) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych zagospodarować w granicach danej drogi, rowu melioracyjnego oraz zbiorników szczelnych lub kanalizacji deszczowej lub na terenie nieruchomości,
- b) zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6,
- c) wody opadowe z terenów nieutwardzonych oraz z dachów winny być zagospodarowane w granicach nieruchomości,
- d) zezwala się na odprowadzenie wód opadowych z terenów inwestycyjnych do systemu melioracyjnego lub wodnego po spełnieniu przepisów odrębnych,

e) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości. Wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntów;

4) Usuwanie stałych odpadów komunalnych:

a) odpady stałe z terenu po uprzedniej segregacji powinny być wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na warunkach określonych przez gminę,

b) odpady produkcyjne muszą być zagospodarowane na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,

c) w pobliżu dróg publicznych należy zlokalizować miejsca na pojemniki do segregacji odpadów, w tym odpadów wielkogabarytowych i niebezpiecznych, okresowo wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,

d) odpady komunalne winny być składowane oddzielnie od odpadów technologicznych,

e) odpady poprodukcyjne należy przechowywać w szczelnych pojemnikach, wskazane jest zagospodarowanie ich poprzez przetworzenie na surowce wtórne,

f) odpady zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy gromadzić w szczelnych, oznakowanych pojemnikach ustawionych na szczelnych fundamentach i okresowo opróżniać przez specjalistyczne komunalne przedsiębiorstwo,

g) osady z separatorów winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;

5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) nowe sieci energetyczne i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci; w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg gminnych i prywatnych (nie dotyczy drogi krajowej nr 6),

b) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci w pasie między linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę krajową nr 6,

c) na terenie obszaru planu zlokalizowana jest sieć energetyczna najwyższego napięcia NN 2x400kV, średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia nn oraz projektowane sieci energetyczne najwyższego napięcia NN 400kV oraz wysokiego napięcia WN 110kV,

d) dla sieci energetycznej średniego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 14,0 m (po 7,0 m z każdej strony osi), dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę sieci w postaci kabla podziemnego - w tym wypadku przestają obowiązywać strefy ochronne,

e) dla sieci energetycznej wysokiego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 40 m (po 20 m z każdej strony osi), dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dla sieci energetycznej najwyższego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 80 m (po 40 m z każdej strony osi), zakaz zabudowy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dla nowo projektowanej sieci energetycznej najwyższego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 70 m (po 35 m z każdej strony osi), dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi - zagospodarowanie uzgodnić z zarządcą sieci,

h) budowę nowych stacji transformatorowych należy przewidzieć w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, lub w miejscach wyznaczonych,

i) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg,

j) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio pod projektowaną linią WN 110 kV zgodnie z przepisami odrębnymi, zagospodarowanie terenu oraz wysokość zabudowy należy uzgodnić z zarządcą sieci;

6) Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

a) na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

b) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych i nieemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- c) dopuszcza się budowę sieci ze stacjami redukcyjnymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych (nie dotyczy drogi krajowej nr 6),
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- e) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci w pasie między linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę krajową nr 6,
- f) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny do celów bytowych, znajdującego się na obszarze nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) Zaopatrzenie w inne sieci:

- a) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznej,
- b) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci w pasie między linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę krajową nr 6,
- c) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; 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,
- d) dopuszcza się budowę odnawialnych źródeł energii na własny użytek w postaci instalacji fotowoltaicznych, przy obiektowych elektrowni wiatrowych (o mocy łącznej nie większej niż 100kW), pomp ciepła i kolektorów słonecznych.

14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację zbiorników na wodę deszczową - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników na ścieki sanitarne - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

- 1) plan nie przewiduje wyznaczania terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie fragmentów terenu zieleni nieurządzonej ZN na cele rekreacyjne w postaci placów zabaw, boisk, ścieżek spacerowych i rowerowych itp. - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

17. Ustalenia inne dla całego planu:

- 1) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenów o symbolach 01 R:

- 1) dopuszcza się produkcję rolną; dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych o słabych klasach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, przy spełnieniu warunku średniej wielkości gospodarstwa obowiązującej dla gminy;

- 3) część terenów znajduje się w strefie zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały), zasady użytkowania tych terenów opisane zostały w § 2 ust. 10;
- 4) wysokość zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi: maksymalnie 9,0 m;
- 5) wysokość zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 10,0 m;
- 6) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m;
- 7) ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków:
 - a) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
- 8) rodzaje dachów: dachy strome symetryczne;
- 9) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 21° - 45°;
- 10) kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12° - 45°;
- 11) rodzaj pokrycia dachu: wskazane zastosowanie tego samego rodzaju pokrycia dachu dla całego siedliska, zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych i papy bitumicznej w kolorach brązu, czerwieni;
- 12) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50 %;
- 14) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
- 15) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **01 ZL, 02 ZL** :

- 1) teren ZL 01 znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby, ustalenia wg przepisów odrębnych.
- 2) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z planami urzędzeniowymi lasu;
- 3) dopuszcza się przeprowadzenie przez obszary leśne infrastruktury liniowej na warunkach określonych przez zarządzającego lasem;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tzw. parkingów leśnych, miejsc wypoczynku, ścieżek rowerowych i pieszych w ramach obsługi ruchu turystycznego zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 5) dopuszcza się zabudowę na potrzeby realizacji gospodarki leśnej - wg przepisów odrębnych;
- 6) przez część terenu 02 ZL przebiega sieć energetyczna średniego napięcia SN -ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 7) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji zgodnie z ustaleniami §2 ust. 12;
- 8) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §2 ust. 13;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95%;
- 10) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 5. Ustalenia dla terenów o symbolach **01 ZN – 07 ZN** :

- 1) tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury (altany, ścieżki, place zabaw itp.) i urządzenia terenu na cele rekreacyjne w postaci placów zabaw, boisk, ścieżek spacerowych i rowerowych itp.;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi, jak lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych;

- 4) dopuszcza się regulację oczek i cieków wodnych z wykorzystaniem materiałów naturalnych jak kamień, drewno, itp.;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95%;
- 6) preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień itp.;
- 7) przez część terenów 01 ZN, 02 ZN przebiega sieć energetyczna najwyższego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 8) przez część terenów 01 ZN, 02 ZN przebiega projektowana sieć energetyczna najwyższego napięcia- ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 9) przez część terenów 01 ZN, 02 ZN przebiega sieć energetyczna wysokiego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 10) przez część terenu 03 ZN przebiega sieć energetyczna średniego napięcia SN - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 11) dopuszcza się połączenie obszarów zieleni ciągami pieszo-rowerowymi;
- 12) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na potrzeby rekreacji;
- 13) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §2 ust. 13;
- 14) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji zgodnie z ustaleniami §2 ust. 12;
- 15) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 6. Ustalenia dla terenów o symbolach **01 RM, 02 RM** :

- 1) tereny zabudowy siedliska rolniczego: zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza;
- 2) wskazane jest wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granic siedliska;
- 3) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 4) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §2 ust. 5;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §2 ust. 8;
- 6) wysokość zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi: maksymalnie 9,0m;
- 7) wysokość zabudowy budynku gospodarczego: maksymalnie 10,0m;
- 8) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m;
- 9) ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacja nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
- 10) rodzaje dachów: dachy strome symetryczne;
- 11) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 21° - 45°;
- 12) kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 12°- 45°;
- 13) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego siedliska, zastosować dachówki ceramiczne lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie materiałów blachówko podobnych i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni;
- 14) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50 %;
- 16) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;

- 17) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami gminnymi i wewnętrznymi, z możliwością wycofania budynków w głąb działki w liniach rozgraniczających siedliska (zgodnie z załącznikiem graficznym);
- 18) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §2 ust. 13;
- 19) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji zgodnie z ustaleniami §2 ust. 12;
- 20) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach 01 MN/U – 06 MN/U :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej, bez określania wzajemnych proporcji, wskazane lokalizowanie zabudowy usługowej w parterach budynków lub w obiektach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz w zabudowie bliźniaczej; zakaz zabudowy szeregowej;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub w zwartym kompleksie o jednolitej formie architektonicznej;
- 6) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §2 ust. 5;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §2 ust. 8;
- 8) przez część terenów przebiega sieć energetyczna średniego napięcia – ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 9) wysokość zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi: maksymalnie 10m;
- 10) wysokość zabudowy wolnostojącego garażu, budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;
- 11) należy wykonać badania geologiczne w celu określenia sposobu posadowienia budynku;
- 12) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- 13) ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
- 14) rodzaje dachów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: dachy strome symetryczne oraz wielospadowe, zaleca się usytuowanie kalenicy równoległe do frontowej granicy działki,
 - b) zabudowa usługowa: dachy dowolne,
 - c) kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30° - 45°,
 - d) kąty nachylenia dachów dla zabudowy usługowej, gospodarczej, garaży: dowolne;
- 15) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego siedliska, zastosować dachówki ceramiczne lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie materiałów blachówko podobnych i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni;
- 16) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%;
- 17) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40 %;
- 18) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6;
- 19) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi i gminnymi, z możliwością wycofania budynków w głąb działki,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogami powiatowymi, z możliwością wycofania budynków w głąb działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi krajowej, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 20) dopuszcza się podział na nowe działki 1000 m² ± 10%; dla terenów 03 MN/U, 06 MN/U dopuszcza się podział na nowe działki 800 m² ± 10%;
- 21) dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę; dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się 2 wjazdy na jedną działkę;
- 22) dla terenów 03 MN/U, 04 MN/U dopuszcza się w ramach obszarów wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m; drogi bez możliwości wyjazdu należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 23) dopuszcza się lokalizację budynku przy granicy działki dla zabudowy bliźniaczej oraz zabudowy gospodarczej i garaży;
- 24) ustala się stawkę procentową 30%.

§ 8. Ustalenia dla terenów o symbolach **01 U/MW** :

- 1) tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) tereny usług komercyjnych o szerokim zakresie w tym: usługi handlu, gastronomii, kultury, usługi biurowe, rekreacji i sportu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz usługi związane z obsługą mieszkańców, składy, hurtownie;
- 4) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §2 ust. 5;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §2 ust. 8;
- 7) część terenów znajduje się w strefach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – krawędzie wysoczyzn o dużych deniwelacjach terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały), zagospodarowanie wg §2 ust.10;
- 8) przez część terenów przebiega sieć energetyczna średniego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13;
- 9) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i zagospodarowanie terenu;
- 10) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku – maksymalnie 15 m; wysokość dominanty maksymalnie 21 m;
- 11) należy wykonać badania geologiczne w celu określenia sposobu posadowienia budynku;
- 12) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- 13) ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
- 14) rodzaje dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;
- 15) kąty nachylenia dachów: do 45°;
- 16) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się wszelkie rodzaje pokrycia dachów; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego zespołu zabudowy;
- 17) powierzchnia zabudowy: dla usług maksymalnie 80%, dla zabudowy wielorodzinnej maksymalnie 40%;
- 18) powierzchnia biologicznie czynna – dla zabudowy usługowej minimum 10%, dla zabudowy wielorodzinnej minimum 30 %, w tym dla zabudowy wielorodzinnej nie mniej niż 30m² na jedno mieszkanie;
- 19) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna 1,15;
- 20) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi, gminnymi z możliwością wycofania budynków w głąb działki,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających z drogami powiatowymi, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 21) dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni minimalnej $3000 \text{ m}^2 \pm 10\%$;
 - 22) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §2 ust. 13;
 - 23) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji zgodnie z ustaleniami §2 ust. 12;
 - 24) ustala się stawkę procentową 30%.

§ 9. Ustalenia dla terenów o symbolach 01 U/MW/O – 05 U/MW/O :

- 1) tereny zabudowy usługowej, usług oświaty, służby zdrowia i/lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 ;
- 3) tereny usług komercyjnych o szerokim zakresie w tym: usługi handlu, gastronomii, kultury, usługi biurowe, rekreacji i sportu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz usługi związane z obsługą mieszkańców, składy, hurtownie;
- 4) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §2 ust. 5;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §2 ust. 8;
- 7) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i zagospodarowanie terenu;
- 8) część terenów 01 U/MW/O i 05 U/MW/O znajduje się w strefach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – krawędzie wysoczyzn o dużych deniwelacjach terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały), zagospodarowanie wg §2 ust.10;
- 9) część terenów znajduje się w sąsiedztwie istniejących ujęć wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, zagospodarowanie wg §2 ust. 13;
- 10) przez część terenów 01 U/MW/O i 05 U/MW/O przebiega sieć energetyczna najwyższego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 11) część terenów 01 U/MW/O i 05 U/MW/O znajduje się w strefie ograniczeń od planowanej napowietrznej linii najwyższego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 12) przez część terenów 01 U/MW/O i 05 U/MW/O przebiega projektowana sieć energetyczna wysokiego napięcia – ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 13) przez część terenów 01 U/MW/O, 03 U/MW/O i 04 U/MW/O przebiega sieć energetyczna średniego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 14) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku – maksymalnie 15 m; wysokość dominanty maksymalnie 21 m; wysokość zabudowy pod projektowaną linią wysokiego napięcia do 12 m;
- 15) należy wykonać badania geologiczne w celu określenia sposobu posadowienia budynku;
- 16) ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
- 17) rodzaje dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;
- 18) kąty nachylenia dachów: do 45° ;
- 19) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się wszelkie rodzaje pokrycia dachów; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego zespołu zabudowy;
- 20) powierzchnia zabudowy: dla usług maksymalnie 80%, dla zabudowy wielorodzinnej maksymalnie 40%;

- 21) powierzchnia biologicznie czynna - dla zabudowy usługowej minimum 10%, dla zabudowy wielorodzinnej minimum 30 %, w tym dla zabudowy wielorodzinnej nie mniej niż 30m² na jedno mieszkanie;
- 22) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,15;
- 23) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi i gminnymi, z możliwością wycofania budynków w głąb działki,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 14,0 m od linii rozgraniczających z drogami powiatowymi, z możliwością wycofania budynków w głąb działki,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów leśnych w odległości 12,0 m, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 24) dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni minimalnej 3000 m² ± 10%;
- 25) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §2 ust. 13;
- 26) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji zgodnie z ustaleniami §2 ust. 12;
- 27) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 10. Ustalenia dla terenów o symbolach 01 U,MN- 04 U,MN :

- 1) tereny zabudowy usługowej, z zabudową mieszkaniową uzupełniającą;
- 2) zabudowa usługowa w samodzielnym budynku wolnostojącym lub zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży jako samodzielnego budynku lub w kompleksie z budynkami mieszkalnymi lub usługowymi;
- 4) nie ustala się wzajemnych proporcji funkcji, zabudowa mieszkaniowa nie może samodzielnie funkcjonować na tym terenie;
- 5) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z §2 ust. 5;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §2 ust. 8;
- 7) wysokość zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi: maksymalnie 10,0 m;
- 8) wysokość zabudowy budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m;
- 9) należy wykonać badania geologiczne w celu określenia sposobu posadowienia budynku;
- 10) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- 11) ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
- 12) rodzaje dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;
- 13) kąty nachylenia dachów dla zabudowy: nie ustala się;
- 14) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego siedliska, zastosować dachówki ceramiczne lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się stosowanie materiałów blachówko podobnych i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni;
- 15) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 % ;
- 17) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,9;
- 18) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały):

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi, gminnymi i powiatowymi, z możliwością wycofania budynków w głąb działki,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi krajowej, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 19) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §2 ust. 13;
- 20) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji zgodnie z ustaleniami §2 ust. 12;
- 21) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich - ustalenia zgodnie z §2 ust. 11;
- 22) ustala się stawkę procentową 30%.

§ 11. Ustalenia dla terenów o symbolach 01 P/U:

- 1) zabudowa produkcyjna i przemysłowa, rzemiosło uciążliwe i/lub zabudowa usługowa, w tym usługi handlu, salony samochodowe, hurtownie, składy;
- 2) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń biurowych i usługowych oraz obiektów handlowych i hurtowni w ramach funkcji produkcyjnych, wraz z zapleczem socjalnym;
- 3) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym i/lub produkcyjnym;
- 5) zabudowa usługowa w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie;
- 6) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 7) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z §2 ust. 5;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z §2 ust. 8;
- 9) wzdłuż granic nieruchomości należy wprowadzić zieleń izolacyjną w postaci zieleni wysokiej, żywopłotów i zieleni niskiej o szerokości 5,0 m;
- 10) przez część terenu przebiega sieć energetyczna średniego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13;
- 11) ścieki technologiczne muszą być gromadzone i odprowadzane oddzielnie od ścieków sanitarnych, swoją jakością odpowiadać wymogom stawianym przez oczyszczalnię ją odprowadzającą; na terenie nieruchomości produkcyjnej przed podłączeniem przyłącza kanalizacyjnego do sieci zbiorczej należy przewidzieć punkt kontroli ścieków;
- 12) dopuszczalna wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m;
- 13) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku gospodarczego: maksymalnie 10,0 m;
- 14) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, należy wykonać badania geologiczne;
- 15) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- 16) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 17) dopuszczalne rodzaje dachów: dopuszcza się wszystkie rodzaje dachów;
- 18) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: do 45°;
- 19) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości;
- 20) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 70%;
- 21) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%;
- 22) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,15;
- 23) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały):

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od drogi powiatowej, z możliwością wycofania budynków w głąb działki,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami gminnymi i wewnętrznymi, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 24) dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni minimalnej 2000 m² ± 10%;
- 25) dopuszcza się możliwość odprowadzenia wód opadowych do rzeki po odpowiednim podczyszczeniu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §2 ust. 13;
- 27) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji zgodnie z ustaleniami §2 ust. 12;
- 28) ustala się stawkę procentową 30%.

§ 12. Ustalenia dla terenów o symbolach 02 P/U – 05 P/U :

- 1) zabudowa produkcyjna i przemysłowa, rzemiosło uciążliwe i/lub zabudowa usługowa, w tym usługi handlu, usługi biurowe, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz magazyny, składy, stacje diagnostyczne stacje paliw i gazu, myjnie itp.;
- 2) zabudowa w formie obiektów wolnostojących lub w zwartej zabudowie;
- 3) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym i produkcyjnym;
- 5) wzdłuż granic nieruchomości sąsiadującej z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz terenami zieleni nieurządzonej należy wprowadzić zieleni izolacyjną w postaci zieleni wysokiej, żywopłotów i zieleni niskiej o szerokości 5,0 m;
- 6) przez część terenu 02 P/U przebiega sieć energetyczna najwyższego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 7) przez część terenu 03 P/U przebiega projektowana sieć energetyczna najwyższego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 8) przez część terenów 02 P/U i 05 P/U przebiega sieć energetyczna wysokiego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 9) przez część terenów 02 P/U , 03 P/U i 05 P/U przebiega sieć energetyczna średniego napięcia - ustalenia zgodnie z §2 ust. 13 pkt 5;
- 10) dopuszczalna wysokość zabudowy: maksymalnie 18,0 m;
- 11) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 10,0 m;
- 12) należy wykonać badania geologiczne w celu określenia sposobu posadowienia budynku;
- 13) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m;
- 14) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 15) dopuszczalne rodzaje dachów: wszystkie rodzaje;
- 16) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: dowolne;
- 17) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu i kolorystyki dla całej nieruchomości;
- 18) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 70%;
- 19) dopuszcza się wykorzystanie 80 % terenu działki jako utwardzone powierzchnie składowe;
- 20) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10%;

- 21) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2;
- 22) linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi krajowej, z możliwością wycofania budynków w głąb działki,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami gminnymi i wewnętrznymi, z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 23) dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni minimalnej $3000 \text{ m}^2 \pm 10\%$;
- 24) ścieki technologiczne muszą być gromadzone i odprowadzane oddzielnie od ścieków sanitarnych, swoją jakością odpowiadać wymogom stawianym przez oczyszczalnię ją odprowadzającą. Na terenie nieruchomości produkcyjnej przed podłączeniem przyłącza kanalizacyjnego do sieci zbiorczej należy przewidzieć punkt kontroli ścieków;
- 25) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zgodnie z §2 ust. 5;
- 26) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §2 ust. 13;
- 27) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji zgodnie z ustaleniami §2 ust. 12;
- 28) ustala się stawkę procentową: 30%.

§ 13. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 T:

- 1) stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji bazowej w postaci wieży wraz z budynkiem technicznym;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury i jej rozbudowę;
- 4) dopuszcza się zabudowę w postaci kontenera;
- 5) wysokość budynku: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; wysokość technologiczna bez ograniczeń;
- 6) nachylenie dachu: nie ustala się;
- 7) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: maksymalnie 4,5m;
- 8) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 100%;
- 9) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0;
- 10) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego zgodnie z §2 ust. 5;
- 11) obsługę komunikacyjną zapewnić wyłącznie od drogi 05KDD;
- 12) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 14. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 K:

- 1) teren infrastruktury technicznej sanitarnej - punkt zlewny ścieków;
- 2) dopuszcza się utwardzenie drogi pod dojazd do terenu infrastruktury;
- 3) należy zastosować zabezpieczenia dla samochodów przed przedostaniem się nieczystości do gruntu;
- 4) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 15. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 W – 03 W:

- 1) tereny infrastruktury wodociągowej ujęcia wody wraz ze strefą ochronną w postaci terenu zieleni;
- 2) czynne studnie głębinowe nr 3 i nr 4 wraz z terenem rezerwy pod planowane ujęcia wody, objęte bezpośrednią strefą ochronną, wg przepisów odrębnych;
- 3) nie dopuszcza się zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej działki;

- 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu po wyeksploatowaniu studni głębinowych i zagospodarowanie go na tereny zielone;
- 6) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 16. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDGP:

- 1) tereny dróg publicznych, infrastruktura drogowa - droga główna przyspieszona, droga krajowa S6;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) odległość skrzyżowania dróg gminnych od drogi krajowej nr 6 w obrębie nowoprojektowanego skrzyżowania nie może być mniejsza niż 30 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 5) wody opadowe należy docelowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
- 6) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 17. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDL:

- 1) tereny dróg publicznych, infrastruktura drogowa - droga powiatowa;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: docelowo 14,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) nie dopuszcza się miejsc postojowych;
- 4) część terenu znajduje się w strefie zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały), zasady użytkowania tych terenów opisane zostały w §2 ust. 10;
- 5) na fragmencie drogi przebiega trasa rowerowa; parametry trasy rowerowej należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne wjazdy/zjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 8) wody opadowe należy docelowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
- 9) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 18. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDL, 03 KDL:

- 1) tereny dróg publicznych, infrastruktura drogowa - drogi lokalne;
- 2) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) nie dopuszcza się miejsc postojowych;
- 5) część terenu 03 KDL znajduje się w strefie zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały), zasady użytkowania tych terenów opisane zostały w §2 ust. 10;
- 6) wzdłuż drogi 02 KDL przebiega trasa rowerowa; parametry trasy rowerowej należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczalne wjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 8) nie dopuszcza się lokalizacji infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 9) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 10) wody opadowe należy odprowadzić zgodnie z ustaleniami § 2 ust. 13 pkt 3;
- 11) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 19. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDD- 08 KDD:

- 1) tereny dróg publicznych, infrastruktura drogowa - drogi dojazdowe;
- 2) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem graficznym;

- 4) dopuszcza się miejsca postojowe;
- 5) dopuszczalne wjazdy/zjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;
- 7) wody opadowe należy odprowadzić zgodnie z ustaleniami § 2 ust. 13 pkt 3;
- 8) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 20. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDW- 08 KDW:

- 1) tereny dróg, infrastruktura drogowa - drogi wewnętrzne;
- 2) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) dopuszcza się miejsca postojowe;
- 5) dopuszczalne wjazdy - jeden wjazd na jedną działkę; dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się 2 wjazdy na jedną działkę;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;
- 7) wody opadowe należy odprowadzić zgodnie z ustaleniami § 2 ust. 13 pkt 3;
- 8) ustala się stawkę procentową 0%.

§ 21. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000; obowiązującymi ustaleniami planu na załączniku graficznym są ustalenia planu.

**Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 22. Na obszarze objętym niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tracą moc przepisy uchwał:

- 1) Nr XLIV/358/2005 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 grudnia 2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w gminie Wejherowo (Dz.Urz. Woj. Pom. Nr 47 poz. 942 z z dnia 05.05.2006 r.);
- 2) Nr XX/259/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy Granicy” w Gminie Wejherowo (Dz.Urz. Woj. Pom. poz. 3081 z dnia 05.10.2012 r.).

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

Przewodniczący Rady

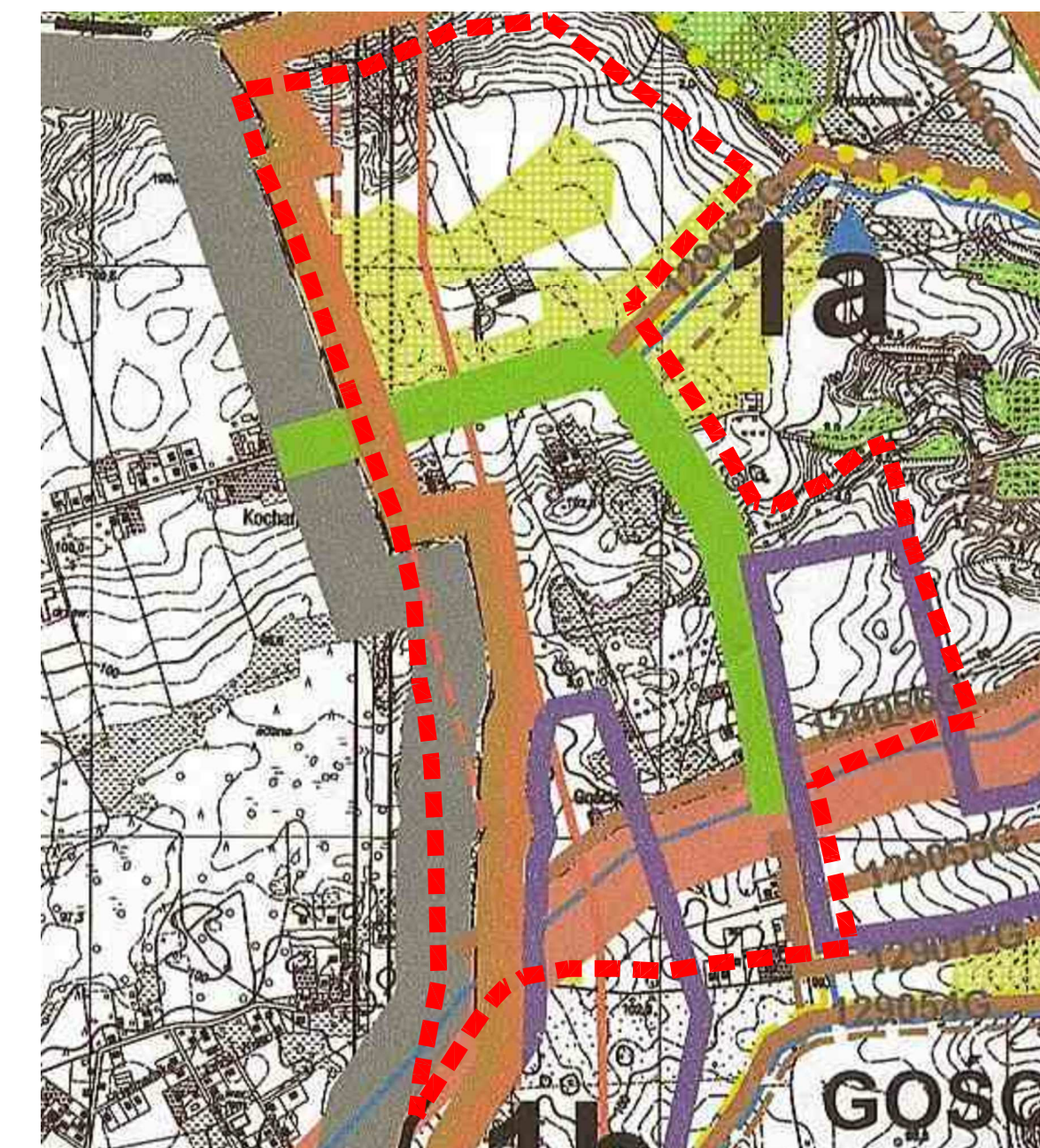
Hubert Toma

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino "Przy Granicy", w gminie Wejherowo

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/231/2016 z dnia 06 lipca 2016 roku

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wejherowo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Wejherowie Nr XXXIII/331/2009 z dnia 30 lipca 2009 (z późniejszymi zmianami).

Skala 1:10 000



Legenda

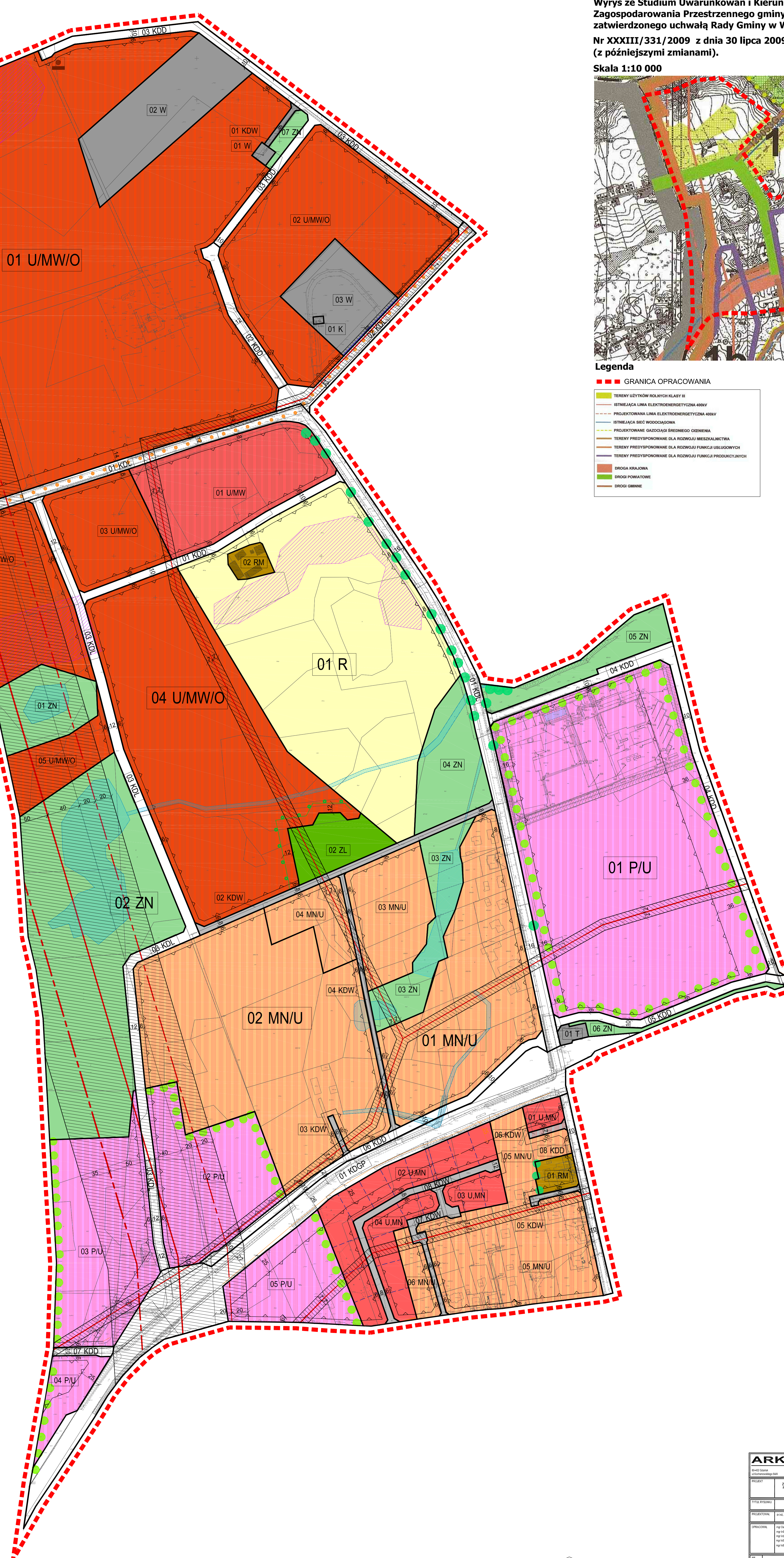
	GRANICA OPRACOWANIA
	TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH KLASY II
	ISTNIEJĄCA LINA ELEKTROENERGETYCZNA 400V
	PROJEKTOWANA LINA ELEKTROENERGETYCZNA 400V
	ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
	PROJEKTOWANE GAZODRUGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	TERENY PRZEDYPOKONANE DLA ROZWOJU MIESZKANICTWA
	TERENY PRZEDYPOKONANE DLA ROZWOJU FUNKCJI USŁUGOWYCH
	TERENY PRZEDYPOKONANE DLA ROZWOJU FUNKCJI PRODUKCYJNYCH
	DRUGA BRANŻOWA
	DRUGA FORMALNE
	DRUGA OGNIWE

USTALENIA PLANU

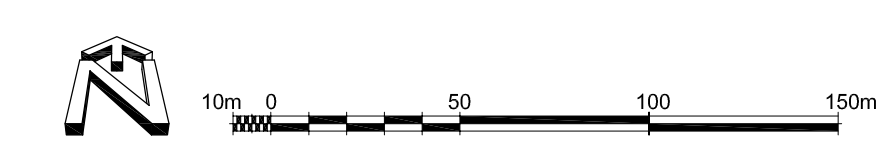
OZNACZENIA OGÓLNE	
	Granica obszaru objętego opracowaniem
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania
FUNKCJE TERENÓW	
	Tereny rolnicze R
	Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodnorodnej) i/lub teren zabudowy usługowej MN/U
	Tereny zabudowy usługowej (lub zabudowy mieszkaniowej wielorodnorodnej) w tym usługi oświaty i służby zdrowia UM/WO
	Tereny zabudowy usługowej (lub zabudowy mieszkaniowej wielorodnorodnej) U/MW
	Tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową uzupełniającą U,MN
	Tereny siedliska rolniczego RM
	Tereny produkcyjny, rzemiosła i/lub usługi P/U
	Tereny rekreacji i uzdrowiskowej ZN
	Tereny leśne ZL
	Tereny dróg publicznych - droga główna przystępna KDGP
	Tereny dróg publicznych lokalnych KDL
	Tereny dróg publicznych drogowych KDD
	Tereny dróg wewnętrznych KDW
	Tereny obsługi infrastruktury telekomunikacyjnej T
	Tereny obsługi infrastruktury sanitarnej K
	Tereny obsługi infrastruktury wodociągowej W
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Nieprzekraczalna linia zabudowy - strefa ochrony terenów leśnych
	Obszar Chronionego Krajobrazu Piaszycy Ryty-Luby
	Strefa ochrony linii SN, WN i NN

INFORMACJE I ZALECENIA

	Sugerowany podział na działki budowlane
	Projektowana trasa rowerowa
	Istniejąca linia energetyczna średniego napięcia SN
	Istniejąca linia energetyczna najwyższego napięcia NN
	Projektowane linie energetyczne najwyższego napięcia NN
	Projektowane linie energetyczne najwyższego napięcia WN
	Projektowane linie energetyczne najwyższego napięcia NN
	Obszar zagrożony osuwaniem mas ziemnych o spadkach terenu powyżej 15%
	Wody powierzchniowe, ciekł i oczka wodne
	Istniejące oraz wskazane do uzupełnienia zadrzewienia
	Wskazane nasadzenia zieleni towarzyszącej



ARKONATELIER	
Biuro Architektoniczne i Inżynierskie	
ul. Jana Pawła II 101, 83-100 Wejherowo	
tel. 58 300 00 00	
www.arkonatelier.pl	
Projekt: Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - 02. Fragment wsi Gościcino "Przy Granicy", gmina Wejherowo	
Projektant: Arkon Atelier	
Opis: 1:10 000	
Data: 2016	
Lp. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/231/2016
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 6 lipca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.01.2016 roku do 01.02.2016 roku w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo, przy ulicy osiedle Przyjaźni 6. Dyskusja nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19.01.2016 roku o godzinie 10:00, w sali posiedzeń Urzędu Gminy Wejherowo.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie do dnia 15.02.2016 roku wpłynęła 1 uwaga.

Uwaga została złożona w formie pisemnej w dniu 05.02.2016 r. przez firmę WK GENEROSE Sp. z o.o.

Wniosek dotyczył dopuszczenia wielkości podziału nieruchomości od 2000m² powierzchni.

Uwagę uwzględniono w całości.

Wprowadzono korektę do zapisów karty terenu 01 P/U:” dopuszcza się podział na nowe działki o powierzchni minimalnej 2000 m² ± 10%”.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/231/2016
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 6 lipca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rada Gminy Wejherowo, po analizie zapisów zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo, na wniosek Wójta rozstrzyga, co następuje:

- a) na obszarze planu przewidziano nowe drogi publiczne; gmina będzie ponosiła skutki ekonomiczne z tytułu wykupu gruntu, projektowania i wykonania dróg;
- b) w planie przewidziano obsługę komunikacyjną drogami wewnętrznymi, których przebieg zasugerowano w projekcie planu, gmina nie będzie ponosiła skutków ekonomicznych z tytułu realizacji dróg wewnętrznych;
- c) teren planu nie jest w pełni uzbrojony w sieć wodociągową, gmina będzie ponosiła skutki finansowe z tytułu wdrożenia planu;
- d) teren planu nie jest w całości uzbrojony w sieć kanalizacji sanitarnej, gmina będzie ponosiła skutki finansowe z tytułu wdrożenia planu, sieci wewnętrzne na terenach inwestycji prywatnych zostaną wykonane staraniem inwestorów;
- e) sieci gazowe i elektroenergetyczne zostaną wykonane staraniem gestorów sieci, gmina nie będzie ponosiła skutków ekonomicznych z tytułu ich realizacji.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma