

**UCHWAŁA NR XLVI/536/2018  
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 29 sierpnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo  
„Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/121/2015 Rady Gminy Wejherowo z dnia 21 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo, uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo uchwalonego uchwałą Nr XXXV/423/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2013 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo, obejmujący teren o powierzchni ok. 130 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 zasad 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 szczególnych 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.);
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach za pomocą symbolu, zgodnego z rysunkiem planu:
- a) Rozdział I - ustalenia dla terenów za wyjątkiem terenów systemu komunikacyjnego,
  - b) Rozdział II - ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku i obiektów budowlanych. 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 niż 1,5m i długości nie większej niż 10% całkowitego wymiaru budynku równoległego do tej linii; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku i miejsc parkingowych;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a także wysokość innych obiektów budowlanych, mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych prawa budowlanego;
- 9) **funkcji usługowej (usługach)** – należy przez to rozumieć:
  - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu,

- b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, usługi obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym lub wodnym śródlądowym, świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji oraz inna działalność usługowa prowadzona na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,
- c) rzemiosło o charakterze usługowym – rozumiane jako działalność usługowa nieprodukcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa prowadzona na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również nie powodująca powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 10) **funkcji obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnie, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, warsztaty mechaniki pojazdowej, w tym warsztaty blacharskie i lakiernicze;
- 11) **mieszkaniu integralnie związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą** - mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, na działce wspólnej z budynkiem związanym z działalnością gospodarczą. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 12) **budynku w zabudowie bliźniaczej** – budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym jedna ze ścian przylega do granicy działki, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie;
- 13) **budynku pomocniczym** – budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 14) **dachu płaskim** – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie większym niż 15°;
- 15) **mp** – skrót oznaczający miejsca parkingowe.

§ 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 w tekście i na rysunku planu jest oznaczony numerem. Numer terenu zawiera oznaczenie kolejnego numeru terenu i przeznaczenie terenu.

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) sposób oznaczenia terenu;
- 4) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w § 7;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochrony zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem;
- 7) strefa ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego;
- 8) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) obiekty historyczne współtworzące klimat zabudowy;
- 10) obszar dawnego folwarku;
- 11) zespół dworsko-parkowy i pomłyński;
- 12) istniejące szpalery drzew i krzewów do pielęgnacji;
- 13) zieleń osiedlowa;
- 14) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 15) obszar zagrożony powodzią raz na 500 lat;
- 16) pomnik przyrody (Nr 120, 263);
- 17) istniejące linie elektroenergetyczne 15kV wraz ze strefą ograniczeń;

- 18) istniejące i projektowane przepusty, kładki i mosty;
- 19) przebieg istniejącego rowu melioracyjnego, z dopuszczeniem skanalizowania.

2. Oznaczenia nie będące ustaleniami planu:

- 1) proponowany przebieg ciągu pieszego;
- 2) proponowana linia podziału na działki.

### **Rozdział 1.**

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 78 terenów, w tym 28 terenów komunikacji. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej – U;
- 4) tereny zabudowy usług oświaty – UO;
- 5) tereny sportu i rekreacji – US;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P;
- 7) lasy – ZL;
- 8) tereny zieleni parkowej – ZP;
- 9) tereny zieleni nieurządzonej – Z;
- 10) tereny zieleni krajobrazowej – ZK;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – ZZ;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 13) tereny komunikacji – parkingi – KS;
- 14) tereny dróg publicznych klasy Z– zbiorcza – KDZ;
- 15) tereny dróg publicznych klasy L– lokalna – KDL;
- 16) tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa - KDD;
- 17) tereny dróg wewnętrznych – KDW;
- 18) tereny ciągów pieszych – KX;
- 19) tereny ciągów pieszo-rowerowych – KDX,
- 20) tereny kolejowe.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. Na obszarach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji zieleni towarzyszącej zainwestowaniu;
- 2) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 3) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji;
- 4) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 5) dopuszczenie budowli typu wiaty.

### **Rozdział 3.** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują formy prawnej ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 142, 10, 650) tj. pomniki przyrody nr 120 i 263 (dąb szypułkowy), oznaczone graficznie na załączniku nr 1 do uchwały. Zagospodarowanie w sąsiedztwie pomnika, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Należy zachować istniejące wody śródładowe, w tym oczka wodne, bezodpływowe zagłębienia terenu, cenne zbiorowiska roślinne, zieleń wysoką oraz szpalery drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki służącej prawidłowej realizacji ustaleń planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzać się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października).

3. Istniejące rowy melioracyjne odwadniające tereny objęte opracowaniem planu należy zachować; dopuszcza się ich skanalizowanie (za wyjątkiem rowu istniejącego na terenie 36-Z,US/ZZ). Dla rowów przecinających projektowany układ drogowy należy zapewnić swobodny przepływ wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

5. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku, jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

### **Rozdział 4.** **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. Zaleca się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych 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 obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe, podlegające ochronie konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, jako:

- 1) obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu:
  - a) szkoła, ul. Szkolna 11 (teren 15-UO),
  - b) budynek gospodarczy, ul. Szkolna 11 (teren 15-UO),
  - c) budynek mieszkalny, ul. Wodna 6 (teren 20-MN),
  - d) dwór, ul. Zamostna 6 (teren 22-ZP,MN,U);
- 2) obiekty historyczne współtworzące klimat zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu:
  - a) budynek mieszkalny, ul. Szkolna 27 (teren 11-MN,MW,U),

- b) budynek mieszkalny, ul. Szkolna 29 (teren 11-MN,MW,U),
- c) budynek mieszkalny, ul. Szkolna 31 (teren 11-MN,MW,U),
- d) budynek mieszkalny w zespole dworskim, ul. Zamostna 8 (teren 24-MN,U),
- e) budynek gospodarczy w zespole dworskim, ul. Zamostna 8 (teren 24-MN,U).

2. Dla obiektów wyróżnionych w ust. 1 pkt 1 oraz obiektu w ust. 1 pkt 2 lit. d i oznaczonych graficznie na rysunku planu ustala się następujący zakres i zasady ochrony:

- 1) ochronie poddaje się: historyczną bryłę budynku, historyczny kształt dachu, historyczną dyspozycję ścian, historyczne formy i detale architektoniczne (w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej), historyczne materiały budowlane i historyczną kolorystykę;
- 2) działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (nie dotyczy obiektu wymienionego w ust. 1 pkt 2 lit. d).

3. Dla obiektów wyróżnionych w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c i e i oznaczonych graficznie na rysunku planu, ustala się następujący zakres i zasady ochrony:

- 1) ochronie poddaje się historyczne proporcje bryły i kształt dachu;
- 2) nową zabudowę należy dostosować w zakresie charakteru oraz detalu architektonicznego do tradycji budowlanej regionu.

4. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, w granicach którego ochronie podlega: historyczny układ drożny, historyczna zabudowa i historyczne zasady jej kształtowania, historyczna kompozycja parku, historyczny przebieg ścieżek, zachowany starodrzew i inne elementy historycznego zagospodarowania.

5. Część obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, której granice zostały oznaczone na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach strefy, służące ochronie ekspozycji zespołów: ruralistycznego wsi Bolszewo i podworskiego, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

## **Rozdział 6.**

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji, oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDW, ciąg pieszo-rowerowy oznaczony jako KDX, ciąg pieszy oznaczony jako KX oraz teren parkingu oznaczony jako 9-KS.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

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

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się, za wyjątkiem ustaleń zawartych w pkt. 3;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe.

## **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. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków w miejscach, gdzie istnieją korzystne warunki gruntowe poparte badaniami geologicznymi i geotechnicznymi;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem obiektów wskazanych w § 12 ust. 3 pkt 1;
- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) na wszystkich terenach od granic działek drogowych (dróg wewnętrznych i dojazdów) nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz nowo wydzielanych dojazdów obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m.

### 3. 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 o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki, wskazana w ustaleniach szczegółowych, na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 4) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych (ustalone w ustaleniach szczegółowych zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego);
- 5) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek na następujących zasadach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
  - a) szerokość nie mniejsza niż 6 m do maksymalnie trzech działek, powyżej trzech działek szerokość nie mniejsza niż 8 m, wraz z poszerzeniami pod narożne ścięcia o wymiarach 5 m na 5 m,
  - b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego przejazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m;

4. Na terenach oznaczonych symbolem MN i MN,U przy realizacji zabudowy dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub tylko jeden budynek mieszkalno-usługowy lub tylko jeden budynek usługowy oraz dodatkowo jeden budynek pomocniczy, na jednej działce budowlanej o minimalnej powierzchni wskazanej w karcie terenu, odpowiedniej dla danej formy zabudowy (obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki nie dotyczy działek wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej niż ustalona w kartach terenów).

5. Na terenach oznaczonych symbolem MN,MW,U, w przypadku realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz dodatkowo jeden budynek pomocniczy na jednej działce budowlanej o minimalnej powierzchni, wskazanej w karcie terenu odpowiedniej dla danej formy zabudowy.

## 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 obszarze planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Przed uruchomieniem procesów inwestycyjnych, dla wszystkich obiektów budowlanych obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, podlegających przepisom ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.) 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 od tych zakazów.

3. Część obszaru planu, oznaczona na rysunku, położona jest na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

4. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U z 2015 r. poz. 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

**§ 15.** Cały 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 obszarze 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<sup>o</sup> do 100<sup>o</sup>.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 17. 1.** Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom, przebudowie, nadbudowie i rozbudowie, zgodnie z zapisami planu;
- 2) rozbudowa budynków istniejących nie przekraczająca 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, nie wymaga stosowania ustaleń planu dotyczących kształtu dachu, wyłącznie w przypadku nawiązania do istniejących parametrów dachu;
- 3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie bez prawa rozbudowy i nadbudowy tej części obiektu, która usytuowana jest niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 4) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i remontach istniejącej zabudowy nie obowiązują ustalenia dotyczące poziomu posadzki parteru.

2. W granicach opracowania planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje pas ograniczeń, o szerokości 14 m (po 7 m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia). W obszarze pasa ograniczeń emisje pól elektromagnetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w miejscach dostępnych dla ludzi nie mogą przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych.

3. Odległość zabudowy od terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

5. Obszar objęty granicami planu jest położony w sąsiedztwie kompleksu wojskowego (strzelnica wojskowa).

## **Rozdział 11.**

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

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych i poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu oraz poprzez dojazdy wydzielone, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 3 pkt 5 uchwały.

2. Układ dróg publicznych tworzą drogi:

- 1) droga klasy Z – zbiorcza, oznaczona symbolami 01-KDZ - droga powiatowa;
- 2) droga klasy L – lokalna, oznaczona symbolami 02-KDL - droga gminna;
- 3) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona jako 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD, 09-KDD – droga gminna.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW, ciągi piesze oznaczone jako KX i ciąg pieszo-rowerowy oznaczony jako KDX.

4. Dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez ustalenie notarialnej służebności przejazdu lub wydzielenie terenu pod dojazd ze zbyciem własności lub udziału we współwłasności, na zasadach określonych w § 13 ust. 3 pkt 5 uchwały.

5. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach.

6. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych:
  - a) 2mp na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 1mp na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
  - c) 1mp na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych,
  - d) dla usług handlu:
    - obiekty o powierzchni sprzedaży do 40 m<sup>2</sup>: minimum 1 mp,
    - pozostałe: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
  - e) dla usług gastronomi (restauracje, kawiarnie, bary, itp.): minimum 2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
  - f) dla usług kultury, zdrowia i opieki społecznej, biura, gabinety, kancelarie, pracownie, urzędy, poczty, banki, przychodnie, rzemiosło usługowe: minimum 2 mp na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) kościoły, kaplice, domy parafialne, domy kultury: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) szkoły podstawowe i gimnazja: minimum 1 mp na pomieszczenie do nauczania,
  - i) przedszkola, świetlice: minimum 2 mp na oddział,
  - j) hurtownie, magazyny nie prowadzące handlu detalicznego: minimum 0,5 mp na 1000 m<sup>2</sup> pow. składowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
  - k) zakłady produkcyjne, produkcyjno-usługowe: minimum 2 mp na 10 zatrudnionych,
  - l) baseny pływakie, siłownie, inne obiekty sportu i rekreacji: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;
  - m) korty tenisowe (bez miejsc dla widzów): minimum 2 mp na kort,
  - n) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup>;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych, zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

7. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg wewnętrznych, dojazdowych oraz miejsc postojowych.

8. Dla zabudowy bliźniaczej ustala się wspólne zintegrowane wjazdy na działki.

#### **§ 19. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:**

- 1) na całym obszarze 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 ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych, pieszo-jezdnymi i pieszo-rowerowymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
  - c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym na terenach lasu oznaczonego jako ZL wyłącznie taką infrastrukturę techniczną, która nie wymaga zmiany przeznaczenia terenu (np. wycinki drzew);
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) 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;
- 4) zaleca się wyprzedzająco lub równoległe z realizacją obiektów kubaturowych, budowę sieci uzbrojenia terenu.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego,
  - b) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
  - a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu,
  - b) na całym obszarze planu dopuszcza się wydzielenie działek pod przepompownie ścieków, wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej, itp.) zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
  - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
  - d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
  - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,

- f) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych na terenie działki objętej inwestycją,
  - g) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych,
  - h) zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania np. do prac porządkowych, pielęgnacyjnych czy nawodnienia zieleni,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,
  - c) nowoprojektowane sieci nn i SN należy realizować, jako sieci kablowe, w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych,
  - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) 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 2018 r. poz. 992 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**

**§ 20.1.** Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

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,
  - d) tymczasowych toalet przenośnych;
- 2) na terenach transportu drogowego (ulicach) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

## **Rozdział 13.**

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

**§ 21.** Dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**DZIAŁ III.**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**Rozdział 1.**

**Ustalenia dla terenów za wyjątkiem terenów systemu komunikacyjnego**

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-MN,U, 2-MN,U, 3-MN,U, 4-MN,U, 5-MN,U, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
- b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
- c) wyklucza się :
  - rzemiosło produkcyjne,
  - funkcje obsługi komunikacji,
  - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - hurtownie, bazy i składy.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- w odległości 4 m i 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 08-KDD, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW oraz ciągu pieszego KX,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,60,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna z wyłączeniem zabudowy szeregowej,

f) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 9,00 m,
- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,0 m mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dach płaski lub dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
- kalenica głównej bryły budynku (rozumiana jako najdłuższa kalenica) równoległa (z tolerancją ±5 stopni) do osi obsługującej drogi dojazdowej, a na działkach narożnych do dowolnej drogi,
- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dla zabudowy bliźniaczej, gospodarczej i garażowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, dla pozostałej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL i 08-KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6-MN,U**, **7-MN,U**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,

b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

c) wyklucza się:

- rzemiosło produkcyjne,
- funkcje obsługi komunikacji,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
- hurtownie, bazy i składy;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL,
- w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych jako 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD oraz od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW i jak na rysunku planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,60,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna z wyłączeniem zabudowy szeregowej,

f) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 10,00 m,
- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,0 m mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dach płaski lub dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dla zabudowy bliźniaczej, gospodarczej i garażowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, dla pozostałej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL, 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8-U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,

b) wyklucza się:

- rzemiosło produkcyjne,

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,

- szpitale i domy opieki społecznej,

- bazy i składy;

c) dopuszcza się:

- mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością,

- funkcje obsługi komunikacji.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL,

- w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 06-KDD,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,00 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,0 m mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,

i) zasady podziału na działki budowlane: nie ustala się,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL, 06-KDD,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9-KS**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren komunikacji-parking,

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie dotyczy,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: dowolna,
- e) forma zabudowy: nie dotyczy,
- f) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- g) poziom posadzki parteru: nie dotyczy,
- h) geometria dachu: nie dotyczy,
- i) zasady podziału na działki budowlane: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości za wyjątkiem § 13 ust. 3 pkt 4,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: nie dotyczy,

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL, 06-KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
- c) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- d) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10-MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
- b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
- c) wyklucza się :
  - rzemiosło produkcyjne,
  - funkcje obsługi komunikacji,
  - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - hurtownie, bazy i składy.

## 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

### a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 5m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 05-KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW i jak na rysunku planu,
- wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;

### b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

### c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,90,

### d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

### e) forma zabudowy: dowolna z wyłączeniem zabudowy szeregowej,

### f) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 9,00 m,
- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,

### g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,0 m mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

### h) geometria dachu:

- dach płaski lub dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

### i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,

### k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dla zabudowy bliźniaczej, gospodarczej i garażowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, dla pozostałej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

## 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

### a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 05-KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

### b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

## 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

### a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

### b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

**§ 27.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11-MN,MW,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

### 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

#### a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,

#### b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

#### c) wyklucza się:

- rzemiosło produkcyjne,
- funkcje obsługi komunikacji,

- domy opieki społecznej,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- po obrysie istniejących trzech budynków mieszkalnych (ul. Szkolna 27, 29, 31) objętych ochroną konserwatorską oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- wyznaczona przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,90,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 10,00 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych),

- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,8m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dla zespołu istniejących trzech budynków mieszkalnych (ul. Szkolna 27, 29, 31), jak w stanie istniejącym,

- dla pozostałych obiektów dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,

- kalenica głównej bryły budynku (rozumiana jako najdłuższa kalenica) równoległa (z tolerancją ±5 stopni) do osi obsługującej drogi dojazdowej,

- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy szeregowej nie mniej niż 400,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL, 05-KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) na terenie znajdują się obiekty historyczne współtworzące klimat zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3 uchwały,

- c) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały,
- d) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

**§ 28.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12-MN**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 05-KDD,
- w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW i ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego jako KDX,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna z wyłączeniem zabudowy szeregowej,

f) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej - nie więcej niż 12,00 m,
- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,0 m mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu: dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dla zabudowy bliźniaczej, gospodarczej i garażowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, dla pozostałej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 05-KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,

c) dopuszcza się bilansowanie powierzchni łącznie z terenem 13-MN/ZZ i 14-MN/ZZ.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13-MN/ZZ**, **14-MN/ZZ**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie dotyczy,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: nie dotyczy,
  - f) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
  - g) poziom posadzki parteru: nie dotyczy,
  - h) geometria dachu: nie dotyczy,
  - i) zasady podziału na działki budowlane: zakaz podziału za wyjątkiem § 13 ust. 3 pkt 4,
  - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: nie dotyczy;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) dojazd do terenu: poprzez teren sąsiedni,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
  - c) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,
  - d) tereny położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały.

**§ 30.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **15-UO**, **16-UO**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług oświaty:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
  - b) dopuszcza się:
    - mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością,
    - usługi sportu i rekreacji,
    - żłobki i przedszkola;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL, 05-KDD,
    - w odległości 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego jako KDX,
    - w linii istniejącej zabudowy, zgodnie rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,6,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna,

f) wysokość zabudowy:

- w granicach terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem nie więcej niż 10,00 m, na pozostałym terenie nie więcej niż 12,00 m,

- dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie więcej niż 4,00 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,0 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dla hal sportowych, sal gimnastycznych, basenów: dowolna,

- dla budynków gospodarczych: dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 40° do 45°, dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 22° do 25° pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,

- dla pozostałych: płaski lub dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°,

i) zasady podziału na działki budowlane: nie ustala się,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL, 05-KDD oraz terenów przyległych,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

### 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,

c) na terenie znajdują się obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 uchwały,

d) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały.

**§ 31.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **17-UO/ZZ**, **18-UO/ZZ**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

#### 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług oświaty na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

#### 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie dotyczy,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) wysokość zabudowy: nie dotyczy,

- g) poziom posadzki parteru: nie dotyczy,
- h) geometria dachu: nie dotyczy,
- i) zasady podziału na działki budowlane: nie ustala się,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: nie dotyczy,

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: poprzez ciąg pieszo-rowerowy KDX oraz tereny sąsiednie;
- b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,
- c) tereny położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały.

**§ 32.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19-MN,MW,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
- b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
- c) wyklucza się :
  - rzemiosło produkcyjne,
  - funkcje obsługi komunikacji,
  - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - szpitale i domy opieki społecznej,
  - hurtownie, bazy i składy.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL,
  - wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: dowolna z wykluczeniem zabudowy szeregowej,
- f) wysokość zabudowy:
  - mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 10,00 m,
  - wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,
- g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,8 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu:
  - dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°,

- dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 22° do 25°, pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,
- kalenica głównej bryły budynku (rozumiana jako najdłuższa kalenica) równoległa lub prostopadła (z tolerancją  $\pm 5$  stopni) do osi obsługującej drogi dojazdowej,
- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dla zabudowy bliźniaczej, gospodarczej i garażowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, dla pozostałej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały.

**§ 33.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20-MN**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
- b) dopuszcza się usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, mieszczące się wyłącznie w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, z wykluczeniem:
  - rzemiosła produkcyjnego,
  - funkcji obsługi komunikacji,
  - hurtowni,
- c) na części terenu wyznaczono zieleń osiedlową w formie ogrodów i terenów rekreacyjnych, na których dopuszcza się komunikację pieszą i kołową oraz lokalizację śmietników obsługujących posesje;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL, 09-KDD,
  - w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD,
  - wyznaczona przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,40,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: wolnostojąca,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie więcej niż 4,00 m,
- dla pozostałej nie więcej niż 9,00 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych),

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,8 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°,
- dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 22° do 25° pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,
- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, dla pozostałej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

l) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200,0 m<sup>2</sup>;

### 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 02-KDL, 09-KDD,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

### 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) na terenie znajdują się obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 uchwały,

c) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały,

d) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,

e) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały,

f) zakaz lokalizacji budynków na obszarze, o którym mowa w pkt. 1 lit c.

**§ 34.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22-ZP,MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,

b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, plac zabaw, oświetlenie, urządzania fitness itp.,

c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

d) wyklucza się :

- rzemiosło produkcyjne,
- funkcje obsługi komunikacji,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
- szpitale i domy opieki społecznej,
- hurtownie, bazy i składy;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW oraz KX,
- wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

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

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolnostojąca,

f) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 9,00 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych),
- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,45 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°,
- dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 22° do 25° pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,
- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,

i) zasady podziału na działki budowlane: zakaz podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem § 13 ust. 3 pkt 4,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

l) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku 200,0 m<sup>2</sup>;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 014-KDW,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) na terenie znajduje się obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 uchwały,

c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały,

d) ustala się wymóg sporządzenia wspólnego projektu rewaloryzacji i urządzenia parku położonego na terenie oraz na terenach znajdujących się poza granicą opracowania planu i na terenie oznaczonym jako 50-WS,ZP.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23-P,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
  - b) dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością,
  - c) wyklucza się:
    - zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
    - składowanie materiałów sypkich lub towarów pod gołym niebem,
    - budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
    - szpitale i domy opieki społecznej,
    - wytwórnie mas bitumicznych,
    - węzły betoniarskie;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,
    - od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,60,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,00 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych), dla budowli nie więcej niż 12,00 m (nie dotyczy istniejących budowli),
  - g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 0,8 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - h) geometria dachu:
    - dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°,
    - dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 22° do 25° pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,
    - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,
  - i) zasady podziału na działki budowlane: zakaz podziałów geodezyjnych za wyjątkiem § 13 ust. 3 pkt 4,
  - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD i z dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały.

**§ 36.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24-MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
- b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
- c) wyklucza się :
  - rzemiosło produkcyjne,
  - funkcje obsługi komunikacji,
  - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>,
  - hurtownie, bazy i składy;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 01-KDZ, 03-KDD, 04-KDD i dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,
  - w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,
  - wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: wolnostojąca,
- f) wysokość zabudowy:
  - mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 9,00 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych),
  - wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,
- g) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,45 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu:
  - dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°,
  - dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci od 22° do 25° pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m,
  - dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,
- i) zasady podziału na działki budowlane:
  - na działkach, na których znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków obowiązuje zakaz podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem § 13 ust. 3 pkt 4,
  - na pozostałym terenie nie ustala się,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

l) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m<sup>2</sup>;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 01-KDZ (poprzez istniejące zjazdy), 04-KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW;

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) na terenie znajdują się obiekty historyczne współtworzące klimat zabudowy, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 odpowiednio ust. 2 lub 3 uchwały,

c) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały,

d) na terenie znajduje się pomnik przyrody nr 263 (dąb szypułkowy), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 uchwały.

**§ 37.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **25-MN,U, 26-MN,U, 27-MN,U**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,

b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 13 ust. 3 uchwały,

c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

d) wyklucza się :

- rzemiosło produkcyjne,

- funkcje obsługi komunikacji,

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,

- hurtownie, bazy i składy;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 03-KDD i dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 03-KDD i dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,60,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna z wykluczeniem zabudowy szeregowej,

f) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 10,50 m,

- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,0 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu:

- dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 22° do 45°,

- dopuszcza się zachowanie i remont dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących w dniu uchwalenia planu,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dla zabudowy bliźniaczej, gospodarczej i garażowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, dla pozostałej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 03-KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

### 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,

c) przez część terenu oznaczonego jako 26-MN,U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały,

d) na terenie oznaczonym jako 26-MN,U obowiązuje zachowanie istniejącego rowu z dopuszczeniem jego przebudowy wzdłuż projektowanych dróg.

**§ 38.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **28-MN,MW,U, 29-MN,MW,U, 30-MN,MW,U**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,

b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 13 ust. 3 uchwały,

c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

d) wyklucza się :

- rzemiosło produkcyjne,

- funkcje obsługi komunikacji,

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

- szpitale i domy opieki społecznej,

- hurtownie, bazy i składy;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 03-KDD,
- w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD i dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy dowolna z wykluczeniem zabudowy szeregowej,

f) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 12,00 m,
- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,0 m mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dla zabudowy bliźniaczej, gospodarczej i garażowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, dla pozostałej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 03-KDD, 04-KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

### 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) część terenu oznaczonego jako 28-MN,MW,U znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

**§ 39.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **31-MN,MW,U, 32-MN,MW,U**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,

b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 13 ust. 3 uchwały,

c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

d) wyklucza się :

- rzemiosło produkcyjne,
- funkcje obsługi komunikacji,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- szpitale i domy opieki społecznej,
- hurtownie, bazy i składy;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD,
- od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna z wykluczeniem zabudowy szeregowej,

f) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 12,00 m,
- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,0 m mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dla zabudowy bliźniaczej, gospodarczej i garażowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, dla pozostałej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,

c) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały,

d) przez teren 31-MN,MW,U przebiega rów odwadniający, obowiązuje zachowanie funkcji odwadniającej z dopuszczeniem skanalizowania rowu również w innej linii przebiegu,

e) na terenie 31-MN,MW,U obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących szpalerów drzew, oznaczonych graficznie na rysunku planu.

**§ 40.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **33-MN,MW,U, 34-MN,MW,U, 35-MN,MW,U**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,

b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 13 ust. 3 uchwały,

c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

d) wyklucza się :

- rzemiosło produkcyjne,
- funkcje obsługi komunikacji (za wyjątkiem myjni samochodowej i stacji paliw na terenie 35-MN,MW,U),
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- szpitale i domy opieki społecznej,
- hurtownie, bazy i składy;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD,
- od lasu zgodnie przepisami odrębnymi,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,15,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: dowolna z wykluczeniem zabudowy szeregowej,

f) wysokość zabudowy:

- wolnostojącej gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 5 m,
- pozostałej zabudowy - nie więcej niż 14 m. Na terenie oznaczonym jako 35-MN,MW,U, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 18 m dla dominanty o maksymalnej powierzchni zabudowy 300m<sup>2</sup>,

g) poziom posadzki parteru: nie więcej niż 1,0 m mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

h) geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dla zabudowy bliźniaczej, gospodarczej i garażowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, dla pozostałej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD,

b) zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust. 6 uchwały;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) tereny 33-MN,MW,U ,34-MN,MW,U i część terenu 35-MN,MW,U znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,

c) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały,

- d) przez tereny 34-MN,MW,U ,35-MN,MW,U przebiega rów odwadniający, obowiązuje zachowanie funkcji odwadniającej z dopuszczeniem skanalizowania rowu również w innej linii przebiegu,
- e) na terenie 35-MN,MW,U obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących szpalerów drzew, oznaczonych graficznie na rysunku planu.

**§ 41.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **36-Z,US/ZZ, 37-Z,US/ZZ, 38-Z,US/ZZ**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni oraz usług sportu i rekreacji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
  - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 13 ust. 3 uchwały,
  - c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
  - d) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, plac zabaw, oświetlenie, boisko, urządzania fitness itp.,
  - e) dopuszcza się imprezy masowe o charakterze sportowo-rekreacyjnym,
  - f) na terenie 36-Z,US/ZZ dopuszcza się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie dotyczy,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 85% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: nie dotyczy,
  - f) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
  - g) poziom posadzki parteru : nie dotyczy,
  - h) geometria dachu: nie dotyczy,
  - i) zasady podziału na działki: nie ustala się,
  - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: nie dotyczy;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD oraz terenów przyległych,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: zgodnie z programem inwestycyjnym;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
  - c) tereny 37-Z,US/ZZ, 38-Z,US/ZZ i część terenu 36-Z,US/ZZ znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,
  - d) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały,
  - e) tereny położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały,
  - f) przez teren 36-Z,US/ZZ przebiega rów (kanał „D” Bolszewo) stanowiący urządzenie melioracji wodnych podstawowych, który należy zachować w postaci otwartej. Należy umożliwić dojazd do kanału poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i nasadzeń, niezbędnego dla pracy sprzętu mechanicznego.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **39-Z,US, 40-Z,US, 41-Z,US, 42-Z,US, 43-Z,US, 44-Z,US**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni oraz usług sportu i rekreacji:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
  - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 13 ust. 3 uchwały,
  - c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
  - d) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszona miejsca odpoczynku, plac zabaw, oświetlenie, boisko, urządzenia fitness itp.;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie dotyczy,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 85% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: nie dotyczy,
  - f) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
  - g) poziom posadzki parteru : nie dotyczy,
  - h) geometria dachu: nie dotyczy,
  - i) zasady podziału na działki: nie ustala się,
  - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: nie dotyczy;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD, 05-KDD, 08-KDD oraz terenów przyległych,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - b) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
  - c) tereny 39-Z,US, 41-Z,US, 42-Z,US, 43-Z,US, 44-Z,US znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,
  - d) przez tereny 41-Z,US, 43-Z,US, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 uchwały.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **45-ZL, 46-ZL, 47-ZL**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD oraz terenów przyległych,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- b) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

**§ 44.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **48-WS,ZK, 49-WS,ZK**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni krajobrazowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
  - a) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejących obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, w tym m. in. przejść i przejazdów(most, kładka, itp.) oraz pomostów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości za wyjątkiem § 13 ust. 3 pkt 4,
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDD oraz terenów przyległych,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
  - b) teren 49-WS,ZK i część terenu 48-WS,ZK znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

**§ 45.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **50-WS,ZP**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni parkowej:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały,
  - a) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejących obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, w tym m. in. przejść i przejazdów(most, kładka, itp.) oraz pomostów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości za wyjątkiem § 13 ust. 3 pkt 4;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) dojazd do terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD oraz terenów przyległych,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
  - b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały,
  - c) ustala się wymóg sporządzenia wspólnego projektu rewaloryzacji i urządzenia parku położonego na terenie oraz na terenach znajdujących się poza granicą opracowania planu i na terenie oznaczonym jako 22-ZP,MN,U.

**§ 46.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **21-ZP, 51-ZP, 52-ZP, 53-ZP**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu: z dróg publicznych oraz terenów przyległych,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- b) teren 21-ZP znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały,
- c) tereny: 51-ZP, 52-ZP, 53-ZP znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego**

**§ 47.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01-KDZ**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy Z – zbiorcza:

- a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;

2) Parametry, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) dostępność: ograniczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały,
- c) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,
- d) na terenie znajduje się pomnik przyrody nr 120 (dąb szypułkowy), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 uchwały.

**§ 48.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02-KDL**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy L – lokalna:

- a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;

2) Parametry, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

- b) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały,
- c) część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

**§ 49.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **03-KDD, 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD, 09-KDD**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D – dojazdowa:

- a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;

2) Parametry, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej jako 03-KDD: w istniejących liniach rozgraniczających i jak na rysunku planu,
- dla drogi oznaczonej jako 04-KDD, 05-KDD, 07-KDD, 08-KDD: w istniejących liniach rozgraniczających,
- dla drogi oznaczonej jako 06-KDD: w istniejących liniach rozgraniczających oraz z poszerzeniami pod narożne ścięcia o wymiarach 5 m na 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej jako 09-KDD: 9 i 10 m oraz częściowo w istniejących liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,
- b) część terenów oznaczonych jako 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały,
- c) tereny oznaczone jako 06-KDD, 07-KDD oraz część terenów oznaczonych jako 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,
- d) część terenów położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały.

**§ 50.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **011-KDW, 012-KDW, 013-KDW, 014-KDW, 015-KDW, 017-KDW, 018-KDW, 019-KDW, 020-KDW, 021-KDW, 022-KDW, 023-KDW, 024-KDW**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna:

- a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) Parametry, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego jako 011-KDW, 013-KDW, 014-KDW, 018-KDW, 019-KDW, 020-KDW, 021-KDW, 022-KDW, 023-KDW, 024-KDW: w istniejących liniach rozgraniczających,
- dla terenu oznaczonego jako 015-KDW, 017-KDW: w istniejących liniach rozgraniczających oraz na zakończeniu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach min. 12,5 m na 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 012-KDW: w istniejących liniach rozgraniczających oraz z poszerzeniami pod narożne ścięcia o wymiarach 5 m na 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) tereny oznaczone jako 014-KDW, 015-KDW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Bolszewo wraz z zespołem dworsko-parkowym i folwarkiem, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 uchwały,

c) tereny oznaczone jako 012-KDW, 013-KDW, 017-KDW, 018-KDW, 019-KDW, 020-KDW, 021-KDW, 022-KDW, 023-KDW, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały.

**§ 51.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **025-KDX**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy:

a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) Parametry, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,

c) część terenu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały.

**§ 52.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **026-KX, 027-KX, 028-KX**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy:

a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) Parametry, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego jako 026-KX: 6 m,

- dla terenu oznaczonego jako 027-KX, 028-KX: w istniejących liniach rozgraniczających,

b) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny położone są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) teren oznaczony jako 026-KX znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołów: ruralistycznego i podworskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 uchwały,

c) na terenie oznaczonym jako 026-KX obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących szpalerów drzew, oznaczonych graficznie na rysunku planu.

**§ 53.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **029-KK**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny kolejowe:

a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) Parametry:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 110, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały,

b) część terenu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały.

**DZIAŁ IV.  
Ustalenia końcowe**

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

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**



### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) projekt planu został trzykrotnie (w tym dwa razy fragmentarycznie) wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo pierwszy raz został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Wejherowo, w dniach od 04.09.2017 r. do dnia 26.09.2017 r. **W wyznaczonym, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, terminie do dnia 10.10.2017 r. wpłynęło 97 uwag, z których 94 zostały uwzględnione w części, zaś 3 nie zostały uwzględnione.**

- 1) Uwaga nr 1 złożona przez osobę fizyczną dnia 14.09.2017 r., w której wnosi o zmianę zapisu dla działki nr 600/4 (obecnie 600/75), dotyczącego ustalonej w nim maksymalnej wysokości budowli – 12 m i możliwość zlokalizowania stacji bazowej telefonii komórkowej (stanowiącej budowlę) o wysokości ok. 32 m. **Uwaga nie została uwzględniona.** Uzasadnienie: Działka nr 600/75 jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego. Projekt planu miejscowego przewiduje lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie 36-Z,US/ZZ. **Rada Gminy podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Wójta.**
- 2) Uwagi od nr 2 do nr 78 złożone przez osoby fizyczne dnia 02.10.2017 r. oraz od nr 79 do nr 95 złożone przez osoby fizyczne dnia 06.10.2017 r. o identycznej treści, w których strony wnoszą o zmianę przeznaczenia dz. nr 322/114 (lasek brzoźowo-sosnowy) przy ul. Świerkowej, Klonowej i Szkolnej z KSZ tj. teren komunikacji – parking, teren zieleni nieurządzonej, na ZP, teren zieleni parkowej. **Uwagi zostały uwzględnione w części.** Uzasadnienie: W obecnie obowiązującym planie miejscowym dz. nr 322/114 w całości jest przeznaczona na cele komunikacyjne (parking) z procentem powierzchni biologicznie czynnej min. 10%. W sporządzonym projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie dz. 322/114 na funkcję parkingu i zieleni urządzonej, przy czym powierzchnia biologicznie czynna nie może wynosić mniej niż 60%. Ze względu na liczne uwagi mieszkańców wskazujących na potrzebę zachowania obecnego charakteru działki postanawia się uwzględnić uwagę mieszkańców za wyjątkiem pasa o szerokości 5 m wzdłuż granicy dz. nr 322/114 z dz. nr 322/113 z przeznaczeniem tego fragmentu na powiększenie istniejącego parkingu, w pozostałej zaś części działkę przeznaczyć pod funkcję parkową zgodnie z obecnym charakterem. **Rada Gminy podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Wójta.**
- 3) Uwaga nr 96 złożona przez osobę fizyczną dnia 03.10.2017 r., o następującej treści:
  - a) Brak zgody, aby na bezpośrednio sąsiadujących działkach powstawały budynki wielorodzinne; wnoszą o dostosowanie warunków zabudowy na terenach 28-30 MN,MW,U do war. zabudowy ustalonych dla terenów HA 32-35 MN,U i HA 42 MN,U leżących po drugiej stronie ulicy: kształty dachów – dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia przeciwnych połaci 30-45 st., max. wys. zabudowy – 11m, zachowanie min odległości zabudowy od granicy działki bud. – 3m. **Uwaga nie została uwzględniona.** Uzasadnienie: Ustalenia zawarte w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego dotyczące funkcji oraz parametrów zabudowy i kształtu dachu są takie same, jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na pogorszenie warunków zagospodarowania działek oraz na możliwość wystąpienia właścicieli działek z roszczeniami o odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości,

- b) wnoszą o dopuszczenie obiektów handlowych wyłącznie o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>, (w planie dopuszczone są obiekty do 2000 m<sup>2</sup>). **Uwaga nie została uwzględniona.** Uzasadnienie: Ustalenia zawarte w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego dotyczące funkcji usługowej są takie same, jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na pogorszenie warunków zagospodarowania działek oraz na możliwość wystąpienia właścicieli działek z roszczeniami o odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości,
- c) poziom hałasu; bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej klóci się z kompromisem tartaku polegającym na prowadzeniu części uciążliwych (hałaśliwych) prac z dala od zabudowy mieszk.; należy zwiększyć dopuszczalną normę hałasu do 55 dB w dzień (do godziny 22:00) i 45 dB w nocy ( od godz. 22:00 do 6:00). **Uwaga nie została uwzględniona.** Uzasadnienie: Poziom dopuszczalnego hałasu jest określony w przepisach odrębnych. Plan miejscowy nie może wprowadzić wartości innych niż wynika to z przepisów,
- d) problemy z wodami opadowymi; wzdłuż ul. Słonecznej można zaobserwować wodę stojącą tygodniami po opadach; są obawy, że zabudowa wielorodzinna będzie powodować problemy z odpływem deszczówki. **Uwaga nie została uwzględniona.** Uzasadnienie: Ustalenia zawarte w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego dotyczące funkcji oraz parametrów zabudowy są takie same, jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na pogorszenie warunków zagospodarowania działek oraz na możliwość wystąpienia właścicieli działek z roszczeniami o odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości.
- e) ruch uliczny: obawy, że zabudowa wielorodzinna spowoduje zwiększony ruch uliczny, oraz zanieczyszczenie powietrza. **Uwaga nie została uwzględniona.** Uzasadnienie: Ustalenia zawarte w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego dotyczące funkcji oraz parametrów zabudowy są takie same jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Uwzględnienie uwagi wpłynęłoby na pogorszenie warunków zagospodarowania działek oraz na możliwość wystąpienia właścicieli działek z roszczeniami o odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości. Rada Gminy podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Wójta.
- 4) Uwaga nr 97 złożona przez osobę fizyczną dnia 09.10.2017r., w której ujęte zostały 4 zagadnienia, z których 3 zostały uwzględnione. Część uwagi dotycząca zmiany przeznaczenia terenu 45-ZL na nieleśny **nie została uwzględniona.** Uzasadnienie: W granicach planu miejscowego znajdują się bardzo duże połacie terenów przeznaczonych pod zabudowę, więc zasadnym jest pozostawienie pomiędzy tymi terenami istniejącej zieleni. Ponadto las ten stanowi granicę między terenami mieszkaniowymi i produkcyjnymi. Wylesienie, które nie jest uzasadnione celami publicznymi, jest sprzeczne ze studium. **Rada Gminy podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Wójta.**

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo, w części dotyczącej działek nr: 322/114, 322/113 i 600/56 drugi raz został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Wejherowo, w dniach od 02.07.2018 do dnia 23.07.2018 r. **W wyznaczonym, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, terminie do dnia 06.08.2018 r. nie wpłynęły uwagi.**

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bolszewo „Osiedle za rzeką” w Gminie Wejherowo, w zakresie terenów: 03-KDD, 25-MN,U, 26-MN,U, 27-MN,U (wzdłuż ul. Polnej na odcinku od ul. Krasickiego do ul. Orzechowej) po raz kolejny został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Wejherowo, w dniach od 12.07.2018 r. do dnia 02.08.2018 r. **W wyznaczonym, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, terminie do dnia 16.08.2018 r. nie wpłynęły uwagi.**

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

#### **I. Zadania własne gminy**

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

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

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

3. 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, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

**II. Budowa dróg:** W granicach planu istnieją drogi publiczne klasy L i D, należące do zadań własnych gminy. Są to drogi istniejące oraz projektowana część drogi klasy L, oznaczona na rysunku planem symbolem 04-KDD.

#### **III. Uzbrojenie terenu**

##### **1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z systemu zbiorczego;
- 2) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

**2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:** Planowane jest zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:** Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki objętej inwestycją.

**IV. 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 na podstawie uchwały Nr V/41/2015 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 lutego 2015 r. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów. 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 obszaru 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.

**V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

- 1) konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny; opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**