

**UCHWAŁA NR XX/254/2020  
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 4 listopada 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi  
Bieszkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym na północ od jeziora Zawiad pomiędzy ulicą  
Słoneczną i granicą obrębu Sopieszyno**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 w zw. z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086), uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XL/472/2018 Rady Gminy Wejherowo z dnia 21 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym na północ od jeziora Zawiad pomiędzy ulicą Słoneczną i granicą obrębu Sopieszyno, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 r. z późn. zm.<sup>1)</sup> uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym na północ od jeziora Zawiad pomiędzy ulicą Słoneczną i granicą obrębu Sopieszyno.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym na północ od jeziora Zawiad pomiędzy ulicą Słoneczną i granicą obrębu Sopieszyno, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 24 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4. 1.** Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

---

<sup>1)</sup>zmiany wprowadzono uchwałami Rady Gminy Wejherowo Nr XVII/210/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r., Nr XXXIV/406/2013 z dnia 30 października 2013 r., Nr XXXV/423/2013 z dnia 27 listopada 2013 r. oraz Nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 2) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem w stosunku do płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy; Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,2 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego.

## **DZIAŁ II. Ustalenia ogólne**

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa biologicznie czynna.

### **Rozdział 1.**

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **64** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **11** do **31** oraz symbolem literowym **ML**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **32** oraz symbolem literowym **UT/US**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej (usługi turystyki, sportu i rekreacji);

- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **33** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **34** do **37** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej;
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **38** do **47** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. lasy;
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **48** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **013** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny drogi wewnętrznej;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **014** do **017** oraz symbolem literowym **Kx**, oznaczającymi ich przeznaczenie tj. ciągi piesze.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 8. 1.** Ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach:

- 1) w zakresie wykończenia elewacji:
  - a) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton,
  - b) w nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, za wyjątkiem budynków gospodarczych, należy zachować jednakowy materiał i kolorystykę wykończenia elewacji;
- 2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:
  - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) w budynkach gospodarczych i magazynowych dopuszcza się dachy dwu lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,
  - c) w nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, za wyjątkiem budynków gospodarczych, należy zachować jednakową geometrię głównych połaci dachowych,
  - d) pokrycie dachu w budynkach, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, szarości, brązu, grafitu lub czerni.

2. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działce ustala się:

- 1) budynki mieszkalne oraz budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na daną działkę. Nie dotyczy działek o nieregularnym przebiegu linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadłą lub równoległą do jednej z bocznych granic działek;
- 3) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową prostopadłą lub równoległą do kalenicy istniejącego na tej samej działce budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej;
- 4) w granicach działki budowlanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN** dopuszcza się budowę nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 5) w granicach działki budowlanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ML** dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej.

3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej.

4. W granicach planu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **ZL** i **WS**, dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych;
- 2) pól namiotowych i kempingowych.

§ 9. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowania stanów prawnych, poszerzenia dróg;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. W granicach objętych planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) tereny oznaczone symbolami literowymi **ML** oraz **UT/US** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 5) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 6) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejącego stanu czystości powietrza, zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 8) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami geograficznymi i siedliskowymi przy kształtowaniu terenów zieleni i zagospodarowywaniu działek budowlanych;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami i prawa budowlanego, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 10) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 11) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem i z uwzględnieniem przepisów odrębnych regulujących zasady ochrony przyrody obowiązujące w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Nie dotyczy terenów dróg;

12) nakaz zachowania naturalnych torfowisk oraz oczek wodnych, zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnych nieużytków N, jako naturalnych zbiorników wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Dla budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej.

#### **Rozdział 5.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 12. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne określające granice parku i zasady ochrony przyrody.

2. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach objętych opracowaniem przebiega strefa o szerokości 100m od linii brzegów jezior, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem realizacji obiektów służących turystyce wodnej. W granicach strefy dopuszcza się wyłącznie przebudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem niezwiększania ich powierzchni zabudowy.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 13. 1. Nie wskazuje się terenów do przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Na wszystkich terenach dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,

b) 500m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (po 250m<sup>2</sup> na każdy segment);

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 15%.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 14. 1. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach objętych planem, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV, dla których wyznaczono pasy ochrony funkcyjnej. W granicach tych pasów należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie, wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku skablowania przedmiotowych linii, ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.

§ 15. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach objętych opracowaniem ustala się strefy biologicznie czynne, w których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz nakaz zachowania nie mniej niż 90% powierzchni tej strefy jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 16. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy 4635 Sopieszyno, ustanowiony decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 012/76 z dnia 21.05.1976 r., dla którego obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 181 m n.p.m.

2. Odstępstwo od ograniczenia wysokości zabudowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, w tym dla inwestycji celu publicznego i łączności publicznej wymaga uzyskania zgody w trybie określonym w przepisach odrębnych.

3. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

## **Rozdział 8.**

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

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, zlokalizowanych w granicach planu oraz bezpośrednio graniczących z obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają zlokalizowane w granicach planu drogi wewnętrzne **08-KDW** (ulica Słoneczna) oraz **02-KDW** (ulica Długa), zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych.

4. W granicach planu dopuszcza się wydzielenie dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu Prawa budowlanego.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie, przy czym minimum 1 z tych miejsc musi być zlokalizowane poza garażem,
- b) dla budynków rekreacji indywidualnej: 2 miejsca postojowe/1 budynek rekreacji indywidualnej,
- c) dla obiektów w granicach terenu **UT/US**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany jest dany budynek lub terenu do którego właściciel ma tytuł prawny;

4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach **ZL** oraz **ZK**;

5) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:

- a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
- b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,
- c) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;

6) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 18. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

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

§ 19. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
- 3) wodę dla celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie energetyczne całego obszaru planu z istniejących i projektowanych w granicach planu oraz w jego sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z sieci ciepłowniczej lub z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji.

4. Do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków do kolektorów sanitarnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach własnej nieruchomości;
- 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 20.** 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

## **Rozdział 10.**

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

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 22. Dla terenów **1-MN** (o pow. ok. 0,09ha), **2-MN** (o pow. ok. 0,09ha), **4-MN** (o pow. ok. 0,08ha), **5-MN** (o pow. ok. 0,07ha), **9-MN** (o pow. ok. 0,08ha), **10-MN** (o pow. ok. 0,05ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ust. 4:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m;
  - 12) wykończenie elewacji, geometria i pokrycie dachu, sposób lokalizacji budynków: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 17.
4. Tereny **1-MN**, **2-MN**, **9-MN**, **10-MN** oraz częściowo **4-MN**, **5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegów jezior, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2.
5. Tereny **1-MN**, **2-MN**, **5-MN**, **9-MN** zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Teren **9-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.



§ 23. Dla terenów **3-MN** (o pow. ok. 0,19ha), **6-MN** (o pow. ok. 0,26ha), **7-MN** (o pow. ok. 0,61ha), **8-MN** (o pow. ok. 0,37ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ust. 4:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na działkach graniczących z lasem należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%, lecz nie więcej niż 160m<sup>2</sup>;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 800m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m;
  - 12) wykończenie elewacji, geometria i pokrycie dachu, sposób lokalizacji budynków: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 17.
4. Teren **8-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegów jezior, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 2.
5. Tereny **3-MN**, **7-MN**, **8-MN** zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Teren **8-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24. Dla terenów: **11-ML** (o pow. ok. 0,18ha), **12-ML** (o pow. ok. 0,36ha), **14-ML** (o pow. ok. 0,18ha), **17-ML** (o pow. ok. 0,15), **18-ML** (o pow. ok. 0,49ha), **19-ML** (o pow. ok. 0,96ha), **23-ML** (o pow. ok. 0,27ha), **24-ML** (o pow. ok. 1,71ha), **26-ML** (o pow. ok. 0,12ha), **27-ML** (o pow. ok. 0,18ha), **28-ML** (o pow. ok. 0,13ha), **29-ML** (o pow. ok. 0,47ha), **30-ML** (o pow. ok. 0,31ha), **31-ML** (o pow. ok. 0,28ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy rekreacji indywidualnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ust. 4:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku rekreacji indywidualnej;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na działkach graniczących z lasem należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%, lecz nie więcej niż 150m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenach **11-ML, 18-ML, 19-ML**: 500m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach **12-ML, 24-ML, 26-ML, 28-ML, 29-ML, 30-ML, 31-ML**: 650m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie **14-ML**: 900m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach **17-ML, 23-ML, 27-ML**: 750m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynków rekreacji indywidualnej: 2, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków rekreacji indywidualnej: 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m;
- 12) wykończenie elewacji, geometria i pokrycie dachu, sposób lokalizacji budynków: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 17.

4. Tereny **11-ML, 12-ML, 14-ML, 17-ML, 26-ML, 27-ML, 30-ML, 31-ML** oraz częściowo **18-ML, 19-ML, 23-ML, 24-ML, 28-ML, 29-ML**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegów jezior, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2.

5. Tereny **14-ML, 17-ML, 18-ML, 19-ML, 24-ML, 28-ML, 30-ML, 31-ML** zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny **27-ML, 30-ML, 31-ML** zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 25.** Dla terenów **13-ML** (o pow. ok. 0,09ha), **15-ML** (o pow. ok. 0,11ha), **16-ML** (o pow. ok. 0,41ha), **21-ML** (o pow. ok. 0,07ha), **22-ML** (o pow. ok. 0,15ha), **25-ML** (o pow. ok. 0,09ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy rekreacji indywidualnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ust. 4:
  - 1) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku rekreacji indywidualnej;
  - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Na działkach graniczących z lasem należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%, lecz nie więcej niż 150m<sup>2</sup>;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) dla budynków rekreacji indywidualnej: 2, w tym poddasze użytkowe,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
  - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków rekreacji indywidualnej: 9m,
    - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
  - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m;
  - 12) wykończenie elewacji, geometria i pokrycie dachu, sposób lokalizacji budynków: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 17.
4. Tereny **13-ML**, **15-ML**, **16-ML**, **21-ML**, **22-ML**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegów jezior, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2.
5. Tereny **13-MN**, **15-ML**, **16-ML**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
6. Teren **16-ML**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 26.** Dla terenu **20-ML** (o pow. ok. 0,08ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy rekreacji indywidualnej.
  2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ust. 4:
    - 1) forma zabudowy: bliźniacza;
    - 2) linie zabudowy: nie dotyczy;
    - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
    - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
    - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
    - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 500m<sup>2</sup> (dla jednego segmentu 250m<sup>2</sup>);
    - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
    - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      - a) dla budynków rekreacji indywidualnej: 2, w tym poddasze użytkowe,
      - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
    - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
    - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
      - a) dla budynków rekreacji indywidualnej: 9m,
      - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
    - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m;
    - 12) wykończenie elewacji, geometria i pokrycie dachu, sposób lokalizacji budynków: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 17.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegów jezior, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 27.** Dla terenu **32-UT/US** (o pow. ok. 0,68ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi turystyki, sportu i rekreacji). Dopuszcza się wyłącznie budowę obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, w tym obiektów służących magazynowaniu i wypożyczaniu sprzętów wodnych. Nie dopuszcza się usług hotelarskich, gastronomicznych i handlowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ust. 4:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 5%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m;
- 12) wykończenie elewacji, geometria i pokrycie dachu, sposób lokalizacji budynków: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 17.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegów jezior, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy biologicznie czynnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 28.** Dla terenu **33-RM** (o pow. ok. 0,47ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
  - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 10m,
  - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6m;
- 11) wykończenie elewacji, geometria i pokrycie dachu, sposób lokalizacji budynków: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 17.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy o szerokości 100m od linii brzegów jezior, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

**§ 29.** Dla terenów **34-ZK** (o pow. ok. 3,22ha), **35-ZK** (o pow. ok. 0,01ha), **36-ZK** (o pow. ok. 0,03ha), **37-ZK** (o pow. ok. 0,47ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni krajobrazowej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: nie dotyczy.
4. Obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc postojowych.

5. Teren **34-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 30.** Dla terenów **38-ZL** (o powierzchni ok. 2,13ha), **39-ZL** (o powierzchni ok. 0,36ha), **40-ZL** (o powierzchni ok. 0,07ha), **41-ZL** (o powierzchni ok. 1,25ha), **42-ZL** (o powierzchni ok. 0,67ha), **43-ZL** (o powierzchni ok. 0,56ha), **44-ZL** (o powierzchni ok. 0,81ha), **45-ZL** (o powierzchni ok. 0,04ha), **46-ZL** (o powierzchni ok. 0,04ha), **47-ZL** (o powierzchni ok. 0,37ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy. Obowiązuje zakaz zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: nie dotyczy.

4. Ustala się zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem wycinki niezbędnej do realizacji infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się wycinkę pielęgnacyjną.

5. W przypadku wykonywania prac ziemnych należy zapewnić ochronę systemów korzeniowych drzew.

6. Tereny **38-ZL**, **39-ZL**, **43-ZL**, **44-ZL**, **46-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 31.** Dla terenu **48-WS** (o powierzchni ok. 2,32ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się budowę drewnianych pomostów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: nie dotyczy.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 32.** Dla terenów **01-KDW, 02-KDW, 03-KDW, 04-KDW, 05-KDW, 06-KDW, 07-KDW, 08-KDW, 09-KDW, 010-KDW, 011-KDW, 012-KDW, 013-KDW, 014-KDW**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

**§ 33.** Dla terenów **015-Kx, 016-Kx, 017-Kx**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ciągi piesze.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc postojowych.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

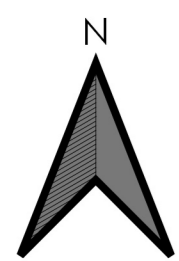
#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**




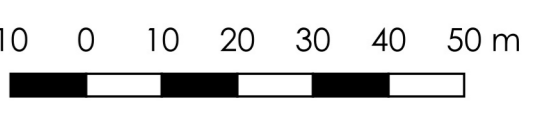
**§ 34.** Na podstawie decyzji nr WBG-OGR.404.23.2020.AS z dnia 21 maja 2020r. na cele nieleśne przeznaczają się 1,4536 ha gruntów leśnych, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 35.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**



NR ZAŁĄCZNIKA	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XX/254/2020 Rady Gminy Wejherowo z dnia 04.11.2020 r.
WYRYS ZE STUDIUM	WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO (UCHWAŁA NR XLVIII/558/2018 RADY GMINY WEJHEROWO Z DNIA 17 PAŹDZIERNIKA 2018 R.) 
OZNACZENIA PLANU	granica obszaru objętego planem Oznaczenia Studium: tereny zainwestowane o przewadze funkcji mieszkaniowej lasy wody stanowiska badań archeologicznych drogi wojewódzkie drogi gminne tereny predysponowane dla rozwoju mieszkalnictwa tereny predysponowane dla rozwoju funkcji usługowych  I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU: 1. Oznaczenia ogólne granica obszaru objętego planem linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania symbol cyfrowy - numer terenu symbol literowy - przeznaczenie terenu 2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nieprzekraczalne linie zabudowy strefa biologicznie czynna 3. Przeznaczenie terenu MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ML tereny rekreacji indywidualnej UT/US teren zabudowy usługowej (usługi turystyki, sportu i rekreacji) RM teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ZK tereny zieleni krajobrazowej ZL lasy WS teren wód powierzchniowych śródlądowych KDW tereny drogi wewnętrznej Kx ciągi piesze II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU: przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej grunty leśne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne na podstawie decyzji nr WBG-OGR.404.23.2020.AS z dnia 21 maja 2020r. teren Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego strefa o szerokości 100 m od linii brzegów jezior proponowane linie podziału działki wymiar w metrach
ZAMAWIAJĄCY	 Gmina Wejherowo ul. Transportowa 1 84-200 Wejherowo
WYKONAWCA	 mgr Filip Sokółowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. art. 5 pkt 3/ mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. art. 5 pkt 3/ mgr Marek Łuchowski - planowanie przestrzenne mgr Katarzyna Kuszelek - prognoza oddziaływania na środowisko mgr Kamila Szymkowska - prognoza skutków finansowych
ETAP	UCHWALENIE - PAŹDZIERNIK 2020
SKALA	1:1000 

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym na północ od jeziora Zawiad pomiędzy ulicą Słoneczną i granicą obrębu Sopieszyno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086) rozstrzyga się, co następuje:

1. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 17.06.2020 r. do dnia 17.07.2020 r. W dniu 02.07.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 31.07.2020 r. W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga Wójta Gminy Wejherowo Zarządzeniem nr 84/2020 z dnia 3 sierpnia 2020 r. rozstrzygnął o uwzględnieniu uwagi.

2. W związku ze zmianami wprowadzonymi po pierwszym wyłożeniu projekt planu, plan wyłożono ponownie do publicznego wglądu w terminie od dnia 11.08.2020 r. do dnia 01.09.2020 r. (drugie wyłożenie). W dniu 31.08.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 15.09.2020 r. W ustawowym terminie wpłynęły 2 uwagi. Wójt Gminy Wejherowo Zarządzeniem nr 114/2020 z dnia 6 października 2020 r. rozstrzygnął o nie uwzględnieniu uwag.

Lista nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wejherowo uwag zawarta jest w Tabeli umieszczonej w pkt 3.

3. Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Wejherowo, w ten sposób, że postanawia nie uwzględniać następujących uwag zamieszczonych w poniższej tabeli.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	3.09.2020	Osoba fizyczna	Zmiana ustalenia minimalnej powierzchni działki na terenie 29-ML z 650 m <sup>2</sup> na 550 m <sup>2</sup> , celem umożliwienia podziału działki nr 4/115	Dz. nr 4/115 obręb Bieszkowice		X	Dla wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem parametr minimalnej powierzchni zabudowy został ustalony na poziomie 650 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup> . Przy ustalaniu tego parametru brano pod



							<p>uwagę istniejące podziały geodezyjne, sposób zagospodarowania poszczególnych nieruchomości jak również uwarunkowania ekofizjograficzne i środowiskowe, w tym w szczególności położenie części nieruchomości w pasie 100 m od Jeziora Zawiad.</p> <p>W tym pasie zlokalizowana jest również działka nr 4/115, co znacznie ogranicza możliwości jej zabudowy. Zmniejszenie minimalnej powierzchni zabudowy z 650m<sup>2</sup> do 550m<sup>2</sup> umożliwiłoby wtórne podziały nieruchomości, a tym samym wpłynęłoby na znaczną intensyfikację zabudowy na przedmiotowym obszarze i zwiększenie presji na otaczającą przyrodę.</p>
2.	14.09.2020	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działek o nr 404 i 405 na cele nieleśne, pod zabudowę rekreacji indywidualnej	Dz. nr 404 i 405 obręb Bieszkowice		X	<p>Działki będące przedmiotem uwagi stanowią zarówno fizycznie jak i ewidencyjnie las. Zgodnie ze studium tereny przeznaczone pod las należy wyłączyć spod zabudowy. W trakcie trwania procedury sporządzania planu wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wyłącznie w stosunku do działek, które</p>

							<p>fizycznie nie stanowiły lasu, a jedynie w ewidencji pozostawały lasem. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w przypadku działek nr 404 i 405, zatem nieruchomości powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bieszkowice w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym na północ od jeziora Zawiad pomiędzy ulicą Słoneczną i granicą obrębu Sopieszyno, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

**§ 1. Sposoby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem**

1. W części obszaru objętego planem występuje sieć elektroenergetyczna, wodociągowa oraz telekomunikacyjna. Nie występuje natomiast sieć kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej. Plan dopuszcza realizację indywidualnych ujęć wody oraz indywidualnych szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne. Niemniej jednak, może wystąpić konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych. Teren przeznaczony w projekcie planu do zagospodarowania powinien być dopuszczony do zainwestowania sukcesywnie wraz z terenami sąsiadującymi, umożliwiając spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
- 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej;

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancje możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

**§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

1. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- 1) opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;
- 2) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim 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 ośrodki 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.

#### 4. 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 powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**