

**UCHWAŁA NR XLVIII/555/2018  
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 17 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432), art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo (przyjętego uchwałą Nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 r. z późniejszymi zmianami – z 2012 i 2013 r.), na podstawie uchwały Nr XIII/122/2015 z dnia 21 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo, zwaną dalej „planem”, obejmującą obszary położone w zachodniej części obrębu Gościcino, przy granicy z gminą Luzino, którego granice określa rysunek planu.

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

- 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

**§ 3. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 25 terenów urbanistycznych oraz 33 tereny pod komunikację, przedstawionych w tekście i w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli:

- 1) **01.R** – *tereny rolnicze;*
- 2) **02.ZN** – *tereny zieleni urządzonej oraz nieurządzonej, w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka i ciek wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne, do bezwzględneho zachowania;*
- 3) **03.Ls** – *tereny leśne;*
- 4) **04.RM,U** – *tereny zabudowy zagrodowej (w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych) oraz usługowej jako uzupełniającej;*
- 5) **05.U** – *tereny zabudowy usługowej (w tym m. in.: usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz inne związane z obsługą mieszkańców);*
- 6) **06.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 7) **07.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 8) **08.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 9) **09.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 10) **10.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 11) **11.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 12) **12.M,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;*

- 13) 13.MN – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- 14) 14.MN – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- 15) 15.P/U – *tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej;*
- 16) 16.P/U – *tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej;*
- 17) 17.P/U – *tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej;*
- 18) 18.P/U – *tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej;*
- 19) 19.P/U – *tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej;*
- 20) 20.P/U – *tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej;*
- 21) 21.P/U – *tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej;*
- 22) 22.R/RM – *tereny rolnicze z możliwością lokalizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;*
- 23) 23.WS – *tereny wód powierzchniowych śródlądowych;*
- 24) 24.T – *tereny infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej;*
- 25) 25.MN,U – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 26) 01.KD-GP – *tereny dróg publicznych, głównych, przyspieszonych (DK nr 6);*
- 27) 02.KDL – 06.KDL – *tereny dróg publicznych, lokalnych;*
- 28) 07.KDD – 12.KDD – *tereny dróg publicznych, dojazdowych;*
- 29) 13.KDX - 18.KDX – *tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;*
- 30) 19.KDW - 31.KDW – *tereny dróg wewnętrznych;*
- 31) 32.KDX – *tereny ciągów pieszo-jezdnych;*
- 32) 33.KD – *rezerwa terenu pod planowane skrzyżowanie drogi krajowej nr 6 z drogą 03.KDL.*

2. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;
- 2) **budynek pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej i uzupełniającej, jak np. budynek gospodarczy, garaż, itp.;
- 3) **dachy symetryczne** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych (przedział kątów określono w poszczególnych kartach terenów urbanistycznych);
- 4) **działalność nieuciążliwa** – działalność nie powodująca oddziaływań szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nie pogarszająca stanu środowiska; nie zaliczona do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 6) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku, przy czym:
  - a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,
  - b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od frontowej granicy działki jest najmniejsza;
- 7) **kąt nachylenia dachu** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu

poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, ogrodów zimowych, itp.;

- 8) **makronivelacja terenu** – to roboty ziemne, które wyprzedzają inne prace budowlane związane z budową obiektów budowlanych, polegające na zmianie naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) i stanowią podstawę do wykonania dalszych prac objętych daną inwestycją;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, zadaszenia nad wejściami, ryzality, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, itp. (ich wysunięcie w stronę drogi nie może przekraczać linii nieprzekraczalnej o wielkość równą 1,50 m oraz nie mogą być szersze niż 30% szerokości elewacji, mierzone równoległe do ściany frontowej budynku);
- 10) **podstawowe przeznaczenie terenu** – funkcja dominująca na danym terenie urbanistycznym wydzielonym liniami rozgraniczającymi określająca również charakter projektowanej zabudowy, np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 11) **poziom posadzki parteru** – wysokość mierzona w miejscu głównego wejścia do budynku;
- 12) **teren biologicznie czynny** – jest to teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wody powierzchniowe;
- 13) **teren urbanistyczny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 ust. 1 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, drogi, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 14) **wskaźnik zabudowy** – jest to stosunek powierzchni wszystkich budynków na działce do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach; do powierzchni zabudowy zalicza się również trwałe utwardzenia terenu;
- 15) **wysokość zabudowy** – jest to wymiar określający zewnętrzny gabaryt budynków, mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów;
- 16) **zabudowa zagrodowa** – obiekty budowlane (np. budynek mieszkalny, gospodarczy, inwentarski lub inne), budowle, urządzenia lub inne obiekty oraz grunty do nich przyległe, niezbędne do właściwego korzystania z w/w obiektów, tworzące gospodarstwo rolne.

**§ 4. 1. PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWNIA:** zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

## **2. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

- 1) na terenie objętym niniejszym planem występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa oraz zabudowa przemysłowa (w tym produkcyjna, składy, magazyny, itp.);
- 2) nową zabudowę należy kształtować wg szczegółowych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych (przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej);
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu;
- 4) w przypadku rozbudowy istniejących budynków na działkach gdzie przekroczono wartość wskaźnika zabudowy (ustaloną dla poszczególnych kart terenu w § 5 uchwały), uznaje się ją za zgodną z planem oraz dopuszcza zwiększenie określonego wskaźnika o 10%;
- 5) na terenach urbanistycznych, gdzie zgodnie z Ustaleniami szczegółowymi planu (§ 5) dopuszczono zabudowę bliźniaczą, lokalizowanie zabudowy wyłącznie na granicy działki;

- 6) podziały nieruchomości (w tym wydzielenia działek budowlanych, dróg i innych terenów urbanistycznych) na zasadach określonych odrębnie dla każdego terenu urbanistycznego (patrz: § 5 Ustalenia szczegółowe);
- 7) minimalna wielkość działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 8) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona odrębnie dla każdej karty terenu, w celu uzupełnienia istniejących działek dla poprawy ich zagospodarowania lub dostępności komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 9) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod drogi i ciągi komunikacyjne o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji.

### **3. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**

- 1) teren planu znajduje się poza granicami obszarowych form ochrony przyrody;
- 2) na terenie planu zlokalizowano pomnik przyrody - Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*), zgodnie z uchwałą Nr XX/206/2016 Rady Gminy Wejherowo z dnia 15 czerwca 2016 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 2364) i obowiązują wobec niego zasady wynikające z ustawy o ochronie przyrody (lokalizacja oznaczona na załączniku nr 1 do uchwały – rysunku planu);
- 3) na terenie planu (nie dotyczy terenów 15.P/U – 21.P/U) obowiązuje zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego) w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) na terenie planu znajdują się tereny leśne podlegające zachowaniu i całkowitej ochronie;
- 5) należy zachować w jak największym stopniu istniejącą zieleń wysoką, w tym m. in. aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia. Jednocześnie dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa podczas budowy, przebudowy lub remontu w obrębie istniejących i nowo projektowanych dróg, skrzyżowań, parkingów itp. oraz budowy nowej lub przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu zmiany planu, kolidującej z istniejącymi zadrzewieniami; niezbędną wycinkę drzew powinno się przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października);
- 6) na terenie planu ustala się zakaz likwidowania i niszczenia istniejących terenów zieleni, zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz pozostałych zbiorowisk roślinnych (wymagających objęcia ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody), jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 7) zachowaniu, konserwacji i udrażnianiu podlegają istniejące oczka i zbiorniki wodne, ciekły oraz rowy; planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia istniejących wód powierzchniowych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych;
- 8) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 9) należy spełnić wymagania poziomu hałasu dla każdego z terenów zgodnie z obowiązującymi normami;
- 10) ustala się zakaz makroniwelacji (z wyjątkiem terenów 15.P/U – 21.P/U), czyli zmiany ukształtowania terenu o wartość większą niż 1,0 m w odniesieniu do wysokości bezwzględnej terenu; w/w warunki nie dotyczą:
  - a) dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych, wyjść i wyjazdów z parkingów podziemnych, przejść podziemnych,
  - b) sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym przyłączy,
  - c) zbiorników, stawów, oczek wodnych, drenaży,
  - d) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej. Ponadto nie dopuszcza się budowy murów oporowych na granicy nieruchomości wyższych niż 0,5 m (z wyłączeniem murów i innych obiektów terenowych w granicach pasa drogowego);

- 11) nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);
- 12) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleni izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 13) podczas realizacji ustaleń planu należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 14) w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska roślin, zwierząt, grzybów rzadkich, chronionych, itp. oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) należy niezwłocznie złożyć odpowiedni wniosek do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ich ochroną;
- 15) w granicach przedmiotowego planu nie dopuszcza się lokalizowania ferm norki amerykańskiej.

#### **4. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) w granicach planu wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gościcino (granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zachowanie i kontynuacja tradycji budowlanej regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (zgodnie z ustaleniami i parametrami w kartach terenu ),
  - b) zachowanie i ochrona zieleni historycznej; dopuszcza się wszelki zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - c) stosowanie form architektonicznych oraz materiałów budowlanych i kolorystyki zgodnych z tradycją budowlaną regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (zgodnie z ustaleniami i parametrami w kartach terenu);
- 2) na obszarze objętym planem występują budynki umieszczone w Gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z załącznikiem nr 1 do zarządzenia Wójta Gminy Wejherowo nr 95/2017 z dnia 5 czerwca 2017 r. (oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały):
  - a) wykaz obiektów:
    - budynek mieszkalny, ul. Cezarego Klimka 1 (nr 37 w GEZ oraz WEZ),
  - b) dla ww. obiektu ustala się:
    - nakaz ochrony historycznych elementów, takich jak:
      - bryła (w tym kształtu dachu),
      - forma architektoniczna (w tym dyspozycja ścian),
      - detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej drzwiowej),
      - materiały budowlane i kolorystyka obiektów,
      - zakaz nadbudowy, zakaz wprowadzania lukarn;
    - c) wszelkie działania budowlane w obrębie w/w elementów chronionych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej struktury wsi, objęte ochroną ustaleniami niniejszego planu:
  - a) dla budynków (oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały) ustala się ochronę:
    - lokalizacji,
    - proporcji bryły,
    - kształtu dachu,

b) dla kapliczki (oznaczonej na załączniku nr 1 do uchwały) ustala się:

- ochronę usytuowania oraz historycznej formy,
- ochronę bezpośredniego otoczenia, to jest zakaz lokalizacji innych obiektów, reklam, itp. przesłaniających jej ekspozycję;

4) w granicach planu zlokalizowano zieleń historyczną – starodrzew przy ul. Klimka (oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustala się ochronę poprzez zachowanie i rewaloryzację; dopuszcza się wszelkie zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) w przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 32 i 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r., poz. 2187), przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy.

**5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** dopuszcza się lokalizację w pasach drogowych, kierunkowskazów i znaków informacyjnych dotyczących rozmieszczenia w granicach planu ważnych obiektów, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

**6. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY:** powyższe elementy określono w *Rozdziale II – Ustalenia szczegółowe* dla poszczególnych terenów urbanistycznych oraz w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały zawierającym rysunek planu w skali 1:2000.

**7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:**

- 1) na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze;
- 2) na obszarze opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) na obszarze opracowania występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), w/w tereny wyznaczono wyłącznie na obszarach, na których dopuszcza się zabudowę (nie wyznaczono ich na terenach o przeznaczeniu rolniczym i leśnym):
  - a) na tych terenach należy wykonać odpowiednie badania gruntu, które ustalą kategorię geotechniczną warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z zasadami określonym w przepisach odrębnych, w zależności od ustalonej kategorii geotechnicznej i rodzaju warunków gruntowych należy sporządzić odpowiednio dokumentację geotechniczną lub/i geologiczno-inżynierską. W dokumentacjach tych należy uwzględnić problematykę stateczności zboczy,
  - b) ustalenia zawarte w dokumentacji geotechnicznej lub/i geologiczno-inżynierskiej powinny być wykorzystane do sporządzenia projektu budowlanego i ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia i realizacji projektowanego obiektu. W projekcie budowlanym należy przewidzieć takie rozwiązania i środki techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót budowlanych jak i po ich realizacji zapobiegną naruszeniu stateczności zboczy i skarp na obszarze planu,
  - c) na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- 4) północno-wschodni fragment obszaru objętego planem leży w granicach strefy ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 (zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1), w/w obszar ochronny został wyznaczony w „Dodatku do Dokumentacji hydrogeologicznej GZWP nr 110 w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych GZWP nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda”, ale nie został ustanowiony na dzień sporządzenia przedmiotowego planu.

**8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:**

- 1) dopuszcza się przeprowadzanie procedury scalania nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustalono odrębnie dla każdego terenu urbanistycznego (patrz: Rozdział II Ustalenia szczegółowe);
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 25,0 m;
- 4) kąt nachylenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do przyległego pasa drogowego powinien wynosić 90° lub zbliżony do kąta prostego.

#### **9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:**

- 1) przez teren opracowania przebiegają: dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć (NN) 2x400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec, trasa planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV, trasa planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN-110kV relacji GPZ Żarnowiec – GPZ Gdynia Zielenisz oraz istniejące linie napowietrzne średniego napięcia SN-15kV. Zgodnie z wytycznymi PSE S.A. oraz ENERGA OPERATOR S.A.:
  - a) wzdłuż napowietrznej linii NN 2x400kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 60,0 m (po 30,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii NN-400kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii,
  - b) wzdłuż trasy planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 2x400kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń planowanej linii 2x400kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii,
  - c) w pasie technologicznym linii 400kV (istniejącej i planowanej) obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi; warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych oraz obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
  - d) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii 400kV,
  - e) dopuszcza się wykonywanie napraw, prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która może być w przyszłości wybudowana na jej miejscu,
  - f) wzdłuż trasy planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń planowanej linii 110kV wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z właścicielem linii,
  - g) wzdłuż istniejących linii napowietrznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii SN-15kV należy uzgodnić z właścicielem linii; w przypadku skablowania w/w linii pasy ograniczeń przestają obowiązywać;
- 2) należy przestrzegać przepisy odrębne w zakresie zgłaszania planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50,0 m ponad poziom terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę do właściwego organu wojskowego (Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych w Warszawie).

#### **10. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

##### **1) zaopatrzenie w wodę:**

- a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci wodociągowe,
- b) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania (zabudowy) terenów obecnie niezabudowanych, niezbędne będzie opracowanie nowej koncepcji zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zaopatrzeniem terenów położonych powyżej rzędnej 80,0 m n.p.m. w wodę z pompowni hydroforowej SUW Brzozowa,
- c) nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- d) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
- e) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
- f) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, (poprzedzonych odpowiednimi badaniami gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi); realizację w/w rozwiązań dla nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie poza terenem aglomeracji ściekowej Gdynia (oznaczonej na załączniku nr 1 do uchwały) oraz na terenach gdzie budowa systemów sieci wodociągowych powodowałaby nadmierne koszty i nie przyniosłaby korzyści dla środowiska,
- g) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę do celów p.poż. (zwłaszcza dla terenów 15-21.P/U),
- h) przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

## **2) zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci elektroenergetyczne,
- b) w przypadku projektowania i budowy nowych sieci energetycznych, na terenach objętych zmianą sposobu zagospodarowania i zabudowy (obecnie niezabudowanych) należy uwzględnić ich nowe przeznaczenie oraz funkcje obiektów budowlanych,
- c) przewiduje się przebudowę, modernizację, itp. (w tym m. in. skablowanie, zmianę przebiegu itp.) przebiegającej przez teren opracowania napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV (oznaczonej na załączniku nr 1 do uchwały), polegającą na ułożeniu w/w sieci w liniach rozgraniczających dróg oraz w pozostałych terenach, o ile nie uniemożliwia to ich zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem,
- d) nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- e) dopuszcza się budowę nowych sieci elektroenergetycznych (kablowych i napowietrznych) oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci w każdym terenie urbanistycznym, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela gruntu,
- f) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych (w technologii oraz ilości dostosowanej do potrzeb) w każdym terenie urbanistycznym,
- g) w przypadku budowy stacji transformatorowej w postaci budynku dopuszcza się jego sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki (bez względu na nieprzekraczalne linie zabudowy), z wykluczeniem terenów przylegających bezpośrednio do linii rozgraniczających drogi krajowej nr 6, dla których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- h) dopuszcza się stosowanie indywidualnych sposobów zaopatrzenia w prąd, szczególnie w oparciu o technologie ekologiczne oraz odnawialne źródła energii;

## **3) zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:**

- a) z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach za zgodą właściciela,
- b) w przypadku projektowania i budowy nowych sieci, na terenach objętych zmianą sposobu zagospodarowania i zabudowy (obecnie niezabudowanych) należy uwzględnić ich nowe przeznaczenie oraz funkcje obiektów budowlanych,
- c) nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- d) możliwe są indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;

## **4) odprowadzanie ścieków:**

- a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci kanalizacyjne,



- b) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania (zabudowy) terenów obecnie niezabudowanych, niezbędne będzie opracowanie nowej koncepcji odprowadzania ścieków, z uwzględnieniem nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwością grawitacyjnego odprowadzenia ścieków do istniejącej kanalizacji,
- c) nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- d) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
- e) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
- f) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; w momencie wybudowania sieci kanalizacji nowe obiekty należy podłączyć do niej podłączyć kanalizacji,
- g) dopuszcza się indywidualne rozwiązania odprowadzania ścieków (w postaci np. oczyszczalni biologicznych, przydomowych, poprzedzonych odpowiednimi badaniami gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi); realizację w/w rozwiązań dla nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie poza terenem aglomeracji ściekowej Gdynia (oznaczonej na załączniku nr 1 do uchwały) oraz dla działek o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy zagrodowej (oznaczonej jako 04.RM,U) a także na terenach gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej powodowałaby nadmierne koszty oraz nie przyniosłaby korzyści dla środowiska;

#### 5) odprowadzanie wód opadowych:

- a) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi, do kanalizacji deszczowej lub do rowów, studni chłonnych, zbiorników szczelnych itp.,
  - b) nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6 z terenów do niej przyległych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej oraz innych urządzeń służących do odprowadzania wód opadowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
  - d) odprowadzanie wód opadowych oraz roztopowych z terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej lub innych zorganizowanych systemów odprowadzania wód, powinno odbywać się w granicach własności działki (nie może powodować spływu wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości), w oparciu o rozwiązania indywidualne (np. studnie chłonne, zbiorniki itp.), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z w/w terenów do odbiornika zlokalizowanego poza terenem działki lub terenem objętym inwestycją, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lub właścicielem terenu lub w/w odbiornika,
  - f) wskazane jest gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni, itp.,
  - g) dopuszcza się wykorzystanie każdego z niezabudowanych terenów w granicach niniejszego planu miejscowego (szczególnie terenów oznaczonych na rysunku planu jako 02.ZN) na potrzeby gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych i innych urządzeń), wynikającej ze sporządzonego w tym celu opracowania funkcjonalno-użytkowego,
  - h) dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (11.MN,U, 12.MN), niezbędne będzie opracowanie całościowej koncepcji odprowadzania wód opadowych, z uwzględnieniem możliwości zagospodarowania wód opadowych w ramach terenu urbanistycznego oraz odprowadzeniem ich do odbiornika wskazanego w w/w koncepcji,
  - i) podczas odprowadzania wód oraz zagospodarowania terenów mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej należy uwzględnić warunki określone w przepisach Prawa Wodnego;
- 6) **gospodarka odpadami stałymi:** odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomościami i zgodnie z obowiązującym „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na

terenie gminy Wejherowo”, okresowo wywożone z posesji tylko przez uprawnioną firmę wywozową na składowisko odpadów na warunkach ustalonych przez zarządzającego składowiskiem;

#### 7) zaopatrzenie w inne sieci:

- a) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznych (m. in.: telefonicznej, telewizji kablowej, teleinformatycznej) w postaci kabla podziemnego lub światłowodowego w liniach rozgraniczających dróg jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
- b) dopuszcza się budowę i rozbudowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- c) dopuszcza się indywidualne rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych;

#### 8) układ komunikacyjny:

- a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga krajowa nr 6 (o klasie drogi głównej o ruchu przyspieszonym), częściowo znajdująca się w granicach przedmiotowego planu,
- b) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem musi być zapewniona za pośrednictwem dróg klas niższych, obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 6; projektowane urządzenia i sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować poza pasem drogowym drogi krajowej, a przejścia przez tę drogę powinny być projektowane prostopadle do osi drogi z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) w strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem oraz drogi krajowej nr 6 wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami; w przypadku zlokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 6 ochrona przed w/w uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych,
- d) w przypadku realizacji planowanej drogi ekspresowej S6 „Trasy Kaszubskiej” ustala się zmianę kategorii drogi krajowej nr 6 na niższą, przy zachowaniu jej dotychczasowych parametrów,
- e) podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi lokalne i drogi dojazdowe; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z przylegającej drogi (z wyjątkiem terenów 15-21.P/U),
- f) układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne - stan prawny dróg wewnętrznych i ciągów p.-j., wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych, poprzez ustanowienie służebności przejazdu lub poprzez udział właścicieli działek budowlanych w powierzchni drogi wewnętrznej; projekt podziału pod drogi wymaga uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych w zakresie przyłączenia nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i ciągów p.-j. do dróg publicznych,
- g) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz każdego z terenów urbanistycznych dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m (z zapewnieniem trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych oraz z drogami wyższej kategorii - ściecia narożne o min. wymiarach 5,0 m x 5,0 m) w postaci dróg przelotowych lub zakończonych placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m,
- h) w przypadku działek, gdzie zgodnie z Ustaleniami szczegółowymi planu (§ 5) dopuszczono zabudowę bliźniaczą, należy przewidzieć wjazdy zintegrowane (wspólne dla sąsiadujących ze sobą nieruchomości, na których zlokalizowana będzie tego typu zabudowa),
- i) w przypadku działek narożnych (przylegających więcej niż jednym bokiem do dróg) obsługę komunikacyjną należy przewidzieć z drogi o niższej kategorii,
- j) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,
- k) dla wszystkich terenów urbanistycznych wyznaczonych w § 5 (z wyjątkiem terenu 12.M,U, dla którego poniższe parametry określono w karcie terenu) przedmiotowego planu ustala się następujące parametry dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:
  - min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej,

- min. 1 miejsce parkingowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingów oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych,
- min. 1 miejsce parkingowe / 1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- sposób realizacji – jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym w bryłę budynku lub podziemne miejsca parkingowe.

**11. USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:** nie ustala się.

**12. USTALA SIĘ STAWKĘ PROCENTOWĄ SŁUŻĄCĄ NALICZANIU OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, W WYSOKOŚCI:**

Oznaczenie karty terenu	Stawka procentowa
01.R	0 %
02.ZN	0 %
03.Ls	0 %
04.RM,U	30 %
05.U	30 %
06 – 11.MN,U	30 %
12.M,U	30 %
13 – 14.MN	30 %
15 – 21.P/U	30 %
22.R/RM	30 %
23.WS	0 %
24.T	0 %
25. MN,U	30 %
01.KD-GP	0 %
02.KDL - 06.KDL	0 %
07.KDD – 12.KDD	0 %
13.KDX – 18.KDX	0 %
19.KDW – 31.KDW	0 %
32.KDX	0 %
33.KD	0 %

**13. USTALENIA INNE:**

- 1) ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej: nie ustala się;
- 2) ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się;
- 3) ustalenia dotyczące terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko: nie ustala się;
- 4) ustalenia dotyczące terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup>: nie ustala się;
- 5) ustalenia dotyczące terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: nie ustala się;
- 6) ustalenia dotyczące terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego lub przedsięwzięcia Euro 2012: nie ustala się;
- 7) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych: nie ustala się;
- 8) ustalenia dotyczące pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady: nie ustala się;
- 9) ustalenia dotyczące terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych: nie ustala się.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 5.** Dla terenów urbanistycznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny rolne,
- b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
- b) dopuszcza się wykorzystanie terenu jako dojazdu do istniejących siedlisk rolniczych,
- c) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury technicznej, w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej) oraz komunikacji,
- d) należy bezwzględnie zachować istniejące ciekі wodne, wartościowe zadrzewienia oraz tereny podmokłe,
- e) przez teren przebiegają (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały): dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN-400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec, trasa planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV oraz trasa planowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 95%;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
- b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń z zachowaniem swobodnego dostępu do drogi,
- c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg i ciągów publicznych (07.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 17.KDX, 18.KDX) oraz ciągów pieszo-jezdnych (32.KDX).

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02.ZN**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zieleni urządzonej oraz nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka i ciekі wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne, do bezwzględnego zachowania,
- b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zakaz zabudowy (z wyjątkiem lit. c i d),
- b) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, w tym funkcję rolną,
- c) dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia służące do rekreacji, sportu i wypoczynku oraz związane z nimi urządzenia terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych,

- d) dopuszcza się przeprowadzenie ścieżek pieszych oraz rowerowych (szlaków turystycznych, edukacyjnych, itp.),
  - e) przez teren przebiegają (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały): dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN-400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec, trasa planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV oraz trasa planowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 95%,
  - c) zachowaniu i ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń nieurządzona; dopuszcza się cięcia sanitarne oraz niezbędną przycinkę i regulację zadrzewień,
  - d) należy zachować istniejące tereny podmokłe, wody płynące (w tym rowy), oczka wodne i inne wody powierzchniowe występujące na tym obszarze, a planowane inwestycje nie mogą pogorszyć stanu technicznego tych wód,
  - e) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury liniowej na warunkach określonych przez właściciela lub zarządzającego gruntem,
  - c) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi (m. in. lokalizacja rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych (terenowych, otwartych, itp.), zbiorników p.poż. oraz innych,
  - d) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (07.KDD, 08.KDD, 10.KDD) oraz publicznych ciągów pieszo-jezdných (17.KDX),
  - e) nie przewiduje się miejsc parkingowych.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.Ls** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny leśne,
  - b) uzupełniające – nie ustala się;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) nie dopuszcza się wyłączania terenów leśnych z produkcji leśnej,
  - b) przez teren przebiegają (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały): dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN-400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec, trasa planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV oraz trasa planowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w §4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 95%,

- c) należy zachować istniejące tereny podmokłe, wody płynące (w tym rowy), oczka wodne i inne wody powierzchniowe występujące na tym obszarze, a planowane inwestycje nie mogą pogorszyć stanu technicznego tych wód,
  - d) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) dopuszcza się przeprowadzenie przez obszary leśne infrastruktury liniowej bez konieczności wyłączania gruntów z produkcji leśnej,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (07.KDD i 17.KDX) oraz ciągów pieszo-jednych (31.KDX) oraz terenów rolnych,
  - d) należy zapewnić nieograniczony dostęp do gruntów leśnych za pośrednictwem dróg łączących się z drogami leśnymi w celu umożliwienia właściwej ochrony przeciwpożarowej lasu i prowadzenia prawidłowej gospodarki leśnej,
  - e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych tzw. parkingów leśnych, miejsc wypoczynku, ścieżek rowerowych i pieszych w ramach obsługi ruchu turystycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04.RM,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej (w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych),
    - b) uzupełniające – tereny zabudowy usługowej (nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy na danym terenie);
  - 2) ogólne warunki urbanistyczne:
    - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu; wskazana rehabilitacja i uporządkowanie siedliska,
    - b) nowe obiekty na terenach zabudowy zagrodowej powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy,
    - c) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego oraz gospodarczego w postaci wolnostojącej lub połączonego z budynkiem głównym,
    - d) dopuszcza się obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
    - e) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod funkcje usług związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz lokalizację obiektów turystyki wiejskiej i rekreacji takie jak m. in.: pensjonaty, obiekty gastronomiczne, stadniny koni itp.,
    - f) podziały geodezyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) wskaźnik zabudowy – max. 30%,
    - b) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,5,
    - c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
    - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 10,0 m,
    - e) wysokość budowli rolniczych: maksymalnie 12,0 m,
    - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
    - g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
    - h) rodzaje dachów: dachy symetryczne,

- i) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego:  $21^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej:  $12^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - k) rodzaj pokrycia dachu: zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się również stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości,
  - l) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - m) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 70%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (07.KDD) oraz w oparciu o drogi i ciągi piesze położone poza terenem gminy Wejherowo (I.02.KDZ oraz I.014.KX – w granicach MPZP obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gmina Luzino przyjętego Uchwałą Rady Gminy Luzino Nr XIII/130/2015 z dnia 2015-12-14).
5. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05.U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny zabudowy usługowej, w tym m. in.: usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego oraz inne związane z obsługą mieszkańców,
  - b) uzupełniające – dopuszcza się lokal mieszkalny (dla właściciela) w budynku usługowym;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) zabudowa usługowa w formie obiektów wolnostojących,
  - b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy – max. 70%,
  - b) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,7,
  - c) wysokość zabudowy budynków usługowych – maksymalnie 10,0 m,
  - d) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m,
  - e) wysokość zabudowy wolnostojącego budynku pomocniczego: maksymalnie 6,0 m,
  - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wszystkich budynków: 0,6 m,
  - g) rodzaje dachów: dachy symetryczne,
  - h) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy usługowej:  $20^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - i) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy mieszkaniowej:  $21^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej:  $12^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - k) rodzaj pokrycia dachu: zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się również stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości,

- l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały);
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 30%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (03.KDL, 07.KDD) oraz dróg wewnętrznych (23.KDW).
6. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06.MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (działalność nieuciążliwa), zabudowa mieszkalno-usługowa,
  - b) uzupełniające – nie ustala się;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. f,
  - c) zabudowa usługowa połączona z budynkiem mieszkalnym lub w samodzielnym budynku wolnostojącym,
  - d) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,
  - e) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
  - f) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej oraz 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego segmentu), z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8,
  - g) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu, podlegającą uzgodnieniu z Urzędem Gminy Wejherowo;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 30% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),
  - b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
  - c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
  - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - g) rodzaje dachów: dachy symetryczne; w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi Gościcino (zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami,



- h) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego:  $21^{\circ} - 45^{\circ}$ ; w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi Gościcino (zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązują kąty:  $35^{\circ} - 45^{\circ}$ ; dopuszcza się dachy dwuspadowe półpłaskie o nachyleniu  $15^{\circ} - 25^{\circ}$  pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wys. min. 1,0 m do max. 1,8 m,
  - i) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej:  $15^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - j) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - k) ponadto dla obiektów lokalizowanych w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Gościcino (zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązują materiały budowlane (m. in. cegła, kamień, drewno) oraz kolorystyka (od koloru białego do jasnych pastelów, z wyłączeniem jaskrawych kolorów), nawiązująca do tradycji budowlanej miejscowości i występujących tam obiektów historycznych),
  - l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - m) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
  - n) na przedmiotowym terenie zlokalizowano napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN-15kV), wzdłuż których obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii); zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci; przedmiotowy pas ograniczeń przestaje obowiązywać w przypadku skablowania linii;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) część terenu znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gościcino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
  - c) na przedmiotowym terenie znajduje się budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków (oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały), dla którego ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - d) na przedmiotowym terenie znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej struktury wsi (oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały), dla których ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 3 niniejszej uchwały,
  - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 70%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (03.KDL, 04.KDL, 07.KDD), publicznych ciągów pieszo-jezdnych (13.KDX, 14.KDX, 15.KDX, 16.KDX) oraz dróg wewnętrznych (23.KDW, 26.KDW, 27.KDW, 28.KDW, 31.KDW).
7. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07.MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (działalność nieuciążliwa), zabudowa mieszkalno-usługowa,
    - b) uzupełniające – nie ustala się;
  - 2) ogólne warunki urbanistyczne:
    - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu,

- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. f,
- c) zabudowa usługowa połączona z budynkiem mieszkalnym lub w samodzielnym budynku wolnostojącym,
- d) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,
- e) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
- f) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej oraz mieszkalno-usługowej; 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu), z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),
- b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
- c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 10,0 m,
- d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- g) rodzaje dachów: dachy symetryczne,
- h) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 21° – 45°,
- i) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 12° – 45°,
- j) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały);

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 65%;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
- b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
- c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (03.KDL, 04.KDL, 07.KDD), dróg wewnętrznych (19.KDW, 20.KDW, 30.KDW).

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08.MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (działalność nieuciążliwa), zabudowa mieszkalno-usługowa,
- b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. f,

- c) zabudowa usługowa połączona z budynkiem mieszkalnym lub w samodzielny budynek wolnostojącym,
  - d) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,
  - e) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
  - f) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej oraz mieszkalno-usługowej; 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu), z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8,
  - g) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu, podlegającą uzgodnieniu z Urzędem Gminy Wejherowo;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),
  - b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
  - c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 10,0 m,
  - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - g) rodzaje dachów: dachy symetryczne,
  - h) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 21° – 45°,
  - i) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 12° – 45°,
  - j) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (03.KDL, 08.KDD) oraz dróg wewnętrznych (19.KDW, 20.KDW).
9. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **09.MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (działalność nieuciążliwa), zabudowa mieszkalno-usługowa,
  - b) uzupełniające – nie ustala się;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu,

- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. f,
  - c) zabudowa usługowa połączona z budynkiem mieszkalnym lub w samodzielnym budynku wolnostojącym,
  - d) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,
  - e) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
  - f) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej oraz mieszkalno-usługowej; 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu), z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),
  - b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
  - c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 10,0 m,
  - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - g) rodzaje dachów: dachy symetryczne,
  - h) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 21° – 45°,
  - i) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 12° – 45°,
  - j) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - h) przez teren przebiega (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały) trasa planowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla której obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (07.KDD, 08.KDD) oraz dróg wewnętrznych (19.KDW, 21.KDW).
10. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (działalność nieuciążliwa), zabudowa mieszkalno-usługowa,
    - b) uzupełniające – nie ustala się;
  - 2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. f,
  - c) zabudowa usługowa połączona z budynkiem mieszkalnym lub w samodzielnym budynku wolnostojącym,
  - d) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,
  - e) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
  - f) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej oraz mieszkalno-usługowej; 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu), z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8,
  - g) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu, podlegającą uzgodnieniu z Urzędem Gminy Wejherowo;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),
  - b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
  - c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 10,0 m,
  - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - g) rodzaje dachów: dachy symetryczne,
  - h) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 21° – 45°,
  - i) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 12° – 45°,
  - j) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oraz wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały);
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (07.KDD) oraz dróg wewnętrznych (21.KDW, 29.KDW).

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (działalność nieuciążliwa), zabudowa mieszkalno-usługowa,
  - b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. e,
- b) zabudowa usługowa połączona z budynkiem mieszkalnym lub w samodzielnym budynku wolnostojącym,
- c) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,
- d) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
- e) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej oraz mieszkalno-usługowej; 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu), z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8,
- f) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenu należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu, podlegającą uzgodnieniu z Urzędem Gminy Wejherowo;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),
- b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
- c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 10,0 m,
- d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- g) rodzaje dachów: dachy symetryczne,
- h) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 21° – 45°,
- i) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 12° – 45°,
- j) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdných (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały);

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 65%;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
- b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
- c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (07.KDD, 10.KDD i 11.KDD) oraz publicznych ciągów pieszo-jezdných (18.KDX).

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.M,U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej,
- b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza, szeregową) i wielorodzinna (do 6 lokali mieszkalnych),
  - c) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej oraz mieszkalno-usługowej; 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz 400m<sup>2</sup> dla pozostałej zabudowy, z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8,
  - d) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą oraz szeregową na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. j i k,
  - e) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),
  - b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,9,
  - c) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 12,0 m,
  - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - g) rodzaje dachów: dachy symetryczne,
  - h) kąty i nachylenia połaci dachowych wszystkich budynków: 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>,
  - i) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, w przypadku ich wydzielenia w graniach terenu 12.MN,
  - l) na terenie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 7 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) po zapewnieniu wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (07.KDD, 10.KDD i 17.KDX),
  - d) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych o parametrach określonych w § 4 ust. 10 pkt 8 lit. f niniejszej uchwały,
  - e) ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 mp na mieszkanie,

- budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 mp na mieszkanie,
- usługi handlu:
- o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>: minimum 2 mp,
- pozostałe: minimum 2 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
- usługi kultury, zdrowia, biura, gabinety, kancelarie, pracownie, urzędy, poczty, banki, przychodnie: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
- hotele, pensjonaty: minimum 1 mp na pokój noclegowy,
- gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary itp.): minimum 2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
- przedszkola, świetlice: minimum 2 mp na oddział,
- obiekty sportu i rekreacji: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych.

13. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające – dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;
- b) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,
- c) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
- d) nie dopuszcza się wtórnych podziałów nieruchomości, z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 2 pkt 7;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 20% dla obiektów kubaturowych),
- b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
- c) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
- d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- g) rodzaje dachów: dachy symetryczne,
- h) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
- i) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 12° – 45°,
- j) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,



- l) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- m) na terenie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 7 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (12.KDD) oraz wewnętrznych (24.KDW).
14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające – dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8,
  - b) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,
  - c) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
  - d) nie dopuszcza się wtórnych podziałów nieruchomości, z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 2 pkt 7;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 20% dla obiektów kubaturowych),
  - b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
  - c) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
  - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - g) rodzaje dachów: dachy symetryczne,
  - h) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
  - i) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 12° – 45°,
  - j) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,

- l) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - m) na terenie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 7 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (07.KDD) i wewnętrznych (25.KDW).

15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.P/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – produkcja, przemysł, rzemiosło i/lub usługi w tym usługi handlu, usługi biurowe, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz magazyny, składy, stacje diagnostyczne stacje paliw i gazu itp.,
- b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa pełniąca w/w funkcje w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie,
- b) zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację (w tym możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy itp.) na warunkach odpowiadających zapisom uchwały,
- d) dopuszcza się lokalizacje pomieszczeń biurowych i usługowych oraz obiektów handlowych i hurtowni w ramach funkcji produkcyjnych, wraz z zapleczem socjalnym,
- e) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym i produkcyjnym,
- f) dopuszcza się istniejący podział działek,
- e) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 3 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 2 i 8,
- g) na granicy działki należy przewidzieć zieleń wysoką izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń,
- h) dopuszcza się wykorzystanie 70% terenu działki jako utwardzone powierzchnie składowe;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy – max. 60% (w tym do 55% dla obiektów kubaturowych),
- b) intensywność zabudowy – max. 0,9,
- c) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 12,0 m,
- d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 8,0 m,
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się,
- g) rodzaje dachów: dowolne,
- h) kąty nachylenia dachów: dowolne,

i) rodzaj pokrycia dachu: dowolne,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi obecnej jezdni drogi krajowej nr 6 oraz terenu 25.KD; w przypadku realizacji planowanej drogi ekspresowej S6 „Trasy Kaszubskiej” oraz zmiany kategorii drogi DK6 na niższą, dopuszcza się zmianę linii zabudowy wyznaczonej na załączniku graficznym nr 1 do uchwały, przy zachowaniu przepisów odrębnych dla danej klasy drogi,
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych oraz zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, w przypadku ich wydzielenia w graniach przedmiotowego terenu,

k) przez teren przebiegają (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały): dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN-400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec, trasa planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV oraz trasa planowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 30%;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
- b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu (z wyjątkiem linii zabudowy od drogi krajowej nr 6), z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
- c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (03.KDL, 08.KDD, 09.KDD), dróg wewnętrznych (19.KDW i 21.KDW),
- d) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych o parametrach określonych w § 4 ust. 10 pkt 8 lit. f niniejszej uchwały.

16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16.P/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – produkcja, przemysł, rzemiosło i/lub usługi w tym usługi handlu, usługi biurowe, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz magazyny, składy, stacje diagnostyczne stacje paliw i gazu itp.,
- b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa pełniąca w/w funkcje w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie,
- b) zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację (w tym możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy itp.) na warunkach odpowiadających zapisom uchwały,
- d) dopuszcza się lokalizacje pomieszczeń biurowych i usługowych oraz obiektów handlowych i hurtowni w ramach funkcji produkcyjnych, wraz z zapleczem socjalnym,

- e) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym i produkcyjnym,
  - f) dopuszcza się istniejący podział działek,
  - g) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 3 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 2 i 8,
  - h) na granicy działki należy przewidzieć zieleń wysoką izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy – max. 70% (w tym do 55% dla obiektów kubaturowych),
  - b) intensywność zabudowy – max. 0,9,
  - c) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 15,0 m,
  - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 10,0 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się,
  - g) rodzaje dachów: dowolne,
  - h) kąty nachylenia dachów: dowolne,
  - i) rodzaj pokrycia dachu: dowolne,
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi obecnej jezdni drogi krajowej nr 6; w przypadku realizacji planowanej drogi ekspresowej S6 „Trasy Kaszubskiej” oraz zmiany kategorii drogi DK6 na niższą, dopuszcza się zmianę linii zabudowy wyznaczonej na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, przy zachowaniu przepisów odrębnych dla danej klasy drogi,
    - w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, w przypadku ich wydzielenia w graniach terenu,
    - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 30%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu (z wyjątkiem linii zabudowy od drogi krajowej nr 6), z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych z przedmiotowego terenu do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6,
  - d) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (05.KDL); nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 6,
  - e) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych o parametrach określonych w § 4 ust. 10 pkt 8 lit. f niniejszej uchwały.

17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **17.P/U**, **18.P/U**, **19.P/U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – produkcja, przemysł, rzemiosło i/lub usługi w tym usługi handlu, usługi biurowe, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz magazyny, składy, stacje diagnostyczne stacje paliw i gazu itp.,

b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) zabudowa pełniąca w/w funkcje w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie,

b) zakaz zabudowy mieszkaniowej,

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację (w tym możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy itp.) na warunkach odpowiadających zapisom niniejszej uchwały,

d) dopuszcza się lokalizacje pomieszczeń biurowych i usługowych oraz obiektów handlowych i hurtowni w ramach funkcji produkcyjnych, wraz z zapleczem socjalnym,

e) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym i produkcyjnym,

f) dopuszcza się istniejący podział działek,

g) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 10 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 2 i 8,

h) na granicy działki należy przewidzieć zieleni wysoką izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik zabudowy – max. 70% (w tym do 55% dla obiektów kubaturowych),

b) intensywność zabudowy – max. 0,9,

c) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 15,0 m,

d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 10,0 m,

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się,

g) rodzaje dachów: dowolne,

h) kąty nachylenia dachów: dowolne,

i) rodzaj pokrycia dachu: dowolne,

j) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,

k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, w przypadku ich wydzielenia w graniach terenu,

l) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,

m) na przedmiotowym terenie zlokalizowano napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN-15kV), wzdłuż których obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii); zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci; przedmiotowy pas ograniczeń przestaje obowiązywać w przypadku skablowania linii; w przypadku przebudowy linii SN należy ją skablować lub przesunąć na teren drogi 06.KDD;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,

b) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 30%;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
- b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
- c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (03.KDL, 05.KDL, 06.KDL),
- d) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych o parametrach określonych w § 4 ust. 10 pkt 8 lit. f niniejszej uchwały.

18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **20.P/U**, **21.P/U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – produkcja, przemysł, rzemiosło i/lub usługi w tym usługi handlu, usługi biurowe, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz magazyny, składy, stacje diagnostyczne stacje paliw i gazu itp.,
- b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa pełniąca w/w funkcje w formie obiektów wolnostojących lub zwartej zabudowie,
- b) zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację (w tym możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy itp.) na warunkach odpowiadających zapisom uchwały,
- d) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń biurowych i usługowych oraz obiektów handlowych i hurtowni w ramach funkcji produkcyjnych, wraz z zapleczem socjalnym,
- e) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym i produkcyjnym,
- f) dopuszcza się istniejący podział działek,
- g) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 3 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 2 i 8,
- h) na granicy działki należy przewidzieć zieleni wysoką izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń,
- i) dopuszcza się wykorzystanie 70% terenu działki jako utwardzone powierzchnie składowe;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy – max. 60% (w tym do 50% dla obiektów kubaturowych),
- b) intensywność zabudowy – max. 0,9,
- c) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 12,0 m,
- d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 8,0 m,
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się,
- g) rodzaje dachów: dowolne,
- h) kąty nachylenia dachów: dowolne,
- i) rodzaj pokrycia dachu: dowolne,
- j) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- k) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,

- l) na przedmiotowym terenie zlokalizowano napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN-15kV), wzdłuż których obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii); zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci; przedmiotowy pas ograniczeń przestaje obowiązywać w przypadku skablowania linii; w przypadku przebudowy linii SN należy ją skablować lub przesunąć na teren drogi 06.KDD;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 30%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu (z wyjątkiem linii zabudowy od drogi krajowej nr 6), z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych z terenu 21.P/U do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6,
  - d) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (02.KDL, 03.KDL, 05.KDL) oraz drogi wewnętrznej (22.KDW); nie dopuszcza się nowych zjazdów z drogi krajowej nr 6,
  - e) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych o parametrach określonych w § 4 ust. 10 pkt 8 lit. f) niniejszej uchwały.
19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22.R/RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny rolne, dopuszcza się wprowadzenie rozproszonej zabudowy zagrodowej,
  - b) uzupełniające – turystyka piesza i rowerowa, rekreacja, agroturystyka;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) dopuszcza się produkcję rolną,
  - b) dopuszcza się obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod funkcję agroturystyczną lub pod obiekty turystyki wiejskiej i rekreacji takie jak np.: pensjonaty, stadniny koni itp.,
  - d) zabudowa o układzie zagrodowym (np. na planie prostokąta lub zbliżonym), nawiązującym do tradycji budowlanej regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (w oparciu o dostępne materiały i informacje),
  - e) podziały geodezyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury technicznej, w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej) oraz komunikacji,
  - g) należy bezwzględnie zachować istniejące cieki wodne, zadrzewienia oraz tereny podmokłe,
  - h) przez teren przebiega (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały) dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN-400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec oraz trasa planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy – max. 20%,
  - b) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,4,
  - c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
  - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - e) wysokość budowli rolniczych: maksymalnie 10,0 m,
  - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,8 m,
  - h) rodzaje dachów: dachy symetryczne,
  - i) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego:  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej:  $22^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - k) rodzaj pokrycia dachu: zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się również stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu i czerwieni, grafitu lub szarości,
  - l) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
  - m) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
  - n) na terenie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 7 pkt 3 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 80%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń z zachowaniem swobodnego dostępu do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (07.KDD).
20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.WS** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
    - b) uzupełniające – nie ustala się;
  - 2) ogólne warunki urbanistyczne:
    - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
    - b) należy zachować w całości jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - c) dopuszcza się kładki, przejścia, mosty, pomosty, przystanie lub inne obiekty związane z turystyką kajakową, itp. zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,



b) obsługa komunikacyjna terenu za drogi publicznej 07.KDD oraz terenów 02.ZN, 03.Ls i 04.RM,U.

21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24.T** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) dopuszcza się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej systemu GSM oraz obsługujących urządzeń technicznych,

b) dopuszcza się lokalizację kontenera technicznego służącego do obsługi stacji trwale związanego z gruntem,

c) dopuszcza się lokalizację anten różnych operatorów na jednej wieży,

d) zakaz lokalizacji innych form zabudowy trwałych i tymczasowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – 70,0 m,

b) maksymalne wskaźnik zabudowy – 80%, w tym nawierzchnie utwardzone;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,

b) należy pozostawić przynajmniej 20% powierzchni jako terenu biologicznie czynnego;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,

b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń z zachowaniem swobodnego dostępu do drogi,

c) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi i ciągi piesze położone poza terenem gminy Wejherowo (o oznaczeniu I.02.KDZ oraz I.014.KX – w granicach MPZP obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gmina Luzino przyjętego Uchwałą RG Luzino Nr XIII/130/2015z dnia 2015-12-14).

22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25.MN,U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (działalność nieuciążliwa), zabudowa mieszkalno-usługowa,

b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. e,

b) zabudowa usługowa połączona z budynkiem mieszkalnym lub w samodzielnym budynku wolnostojącym,

c) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,

d) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,

e) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej oraz mieszkalno-usługowej; 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (dla jednego segmentu), z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),
  - b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
  - c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 10,0 m,
  - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
  - g) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych,
  - h) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego:  $21^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - i) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej:  $12^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - j) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
  - k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały);
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 65%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (07.KDD, 11.KDD i 18.KDX).

**§ 6.** Dla obszarów o funkcji – komunikacja, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.KD-GP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – tereny dróg publicznych, głównych o ruchu przyspieszonym – droga krajowa nr 6,
  - b) uzupełniające – nie ustala się;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejące linie rozgraniczające,
  - b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, główna o ruchu przyspieszonym (GP),
  - c) nie dopuszcza się nowych wjazdów na drogę krajową nr 6,
  - d) nie dopuszcza się lokalizowania w liniach rozgraniczających drogi krajowej infrastruktury nie związanej z gospodarką drogową za wyjątkiem przejść poprzecznych pod DK6,
  - e) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych ustala się: nie dopuszcza się lokalizacji nośników reklamowych, w tym również wielkopowierzchniowych nośników reklamowych w liniach rozgraniczających drogi,
  - f) nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6 z terenów do niej przyległych.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02.KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, lokalnych – droga gminna nr 129013G (ul. Słoneczna),
  - b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejące linie rozgraniczające,
  - b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, lokalna – L,
  - c) nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych z przedmiotowego terenu do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, lokalnych – droga gminna nr 129012G (ul. Cezarego Klimka),
  - b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 12,0 m,
  - b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, lokalna – L,
  - c) w granicach terenu występuje zieleń historyczna – starodrzew przy ul. Klimka (oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały), objęta ochroną ustaleniami niniejszego planu, zawartymi w § 4 ust. 4 pkt 4,
  - d) przez teren przebiega (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały) trasa planowanej linii elektro-energetycznej WN 110kV, dla której obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały.
4. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04.KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, lokalnych – droga gminna (ul. Równa),
  - b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejące linie rozgraniczające,
  - b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, lokalna – L.
5. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05.KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, lokalnych (ul. Handlowa),
  - b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 12,0 m,
  - b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, lokalna – L.
6. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06.KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, lokalnych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia drogi w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 12,0 m,
- d) ustala się klasę drogi – droga publiczna, lokalna – L.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych – droga gminna nr 129054G (ul. Wiejska),
- b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 12,0 m; w terenie zabudowanym oraz w terenach leśnych dopuszcza się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,
- c) część terenu znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gościcino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały,
- d) przez teren przebiegają (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały): dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec, trasa planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV oraz trasa planowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,
- c) przez teren przebiegają (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały): dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec oraz trasa planowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **09.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m wraz z placem manewrowym o wymiarach 20,0 x 20,0 m,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,
- c) przez teren przebiega dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN-400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec oraz trasa planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały,
- d) przez teren przebiegają (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały): dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec, trasa planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV oraz trasa planowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały,
- e) nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych z przedmiotowego terenu do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6.

10. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D.

11. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych – droga gminna nr 129045G (ul. Gruntowa),
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejące linie rozgraniczające,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, dojazdowych – droga gminna nr 129045G,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejące linie rozgraniczające,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D.

13. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia w liniach rozgraniczających ciągu na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) ustala się klasę ciągu – publiczny ciąg pieszo-jezdny,
  - c) teren leży w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gościcino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały.

14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia w liniach rozgraniczających ciągu na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: istniejące linie rozgraniczające,
  - b) ustala się klasę ciągu – publiczny ciąg pieszo-jezdny,
  - c) teren leży w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gościcino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały.

15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia w liniach rozgraniczających ciągu na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą.
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały,
  - b) ustala się klasę ciągu – publiczny ciąg pieszo-jezdny,
  - c) teren leży w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gościcino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały.

16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16.KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia w liniach rozgraniczających ciągu na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały,
  - b) ustala się klasę ciągu – publiczny ciąg pieszo-jezdny,

c) teren leży w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gościcino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały.

17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17.KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
- b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia w liniach rozgraniczających ciągu na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: min. 4,0 m,
- b) ustala się klasę ciągu – publiczny ciąg pieszo-jezdny.

18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18.KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
- b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia w liniach rozgraniczających ciągu na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: min. 4,0 m,
- b) ustala się klasę ciągu – publiczny ciąg pieszo-jezdny.

19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m,
- b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m,
- b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
  - b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 8,0 m,
  - b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,
  - c) przez teren przebiega (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały) trasa planowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla której obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały.

22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
  - b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 8,0 m wraz z placem manewrowym o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m,
  - b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
  - b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 8,0 m,
  - b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
  - b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 2) ogólne warunki urbanistyczne:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 8,0 m wraz z placem manewrowym o wymiarach 12,5 x 12,5 m,
  - b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,
  - c) na terenie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 7 pkt 3 niniejszej uchwały.

25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:



1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 8,0 m wraz z placem manewrowym o wymiarach 12,5 x 12,5 m,
- b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały,
- b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,
- c) teren leży w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gościcino (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej uchwały.

27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 6,0 m zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
- b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 6,0 m,
- b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 6,0 m wraz z placem manewrowym o wymiarach 12,5 x 12,5 m,

b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 6,0 m wraz z placem manewrowym o wymiarach 12,5 x 12,5 m,

b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 5,0 m,

b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna.

32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **32.KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny ciągów pieszo-jezdnych,

b) uzupełniające – możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w tym odwodnienia w liniach rozgraniczających ciąg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających: min. 4,0 m,

b) ustala się klasę ciągu – ciąg pieszo-jezdny.

33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33.KD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – rezerwa terenu pod planowane skrzyżowanie drogi krajowej nr 6 z drogą 03.KDL,

b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) dopuszcza się lokalizację dróg, skrzyżowań, rond oraz parkingów publicznych, miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innych funkcji związanych z obsługą drogi krajowej nr 6,

- b) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy – max. 90%,
  - b) intensywność zabudowy – max. 1,0,
  - c) przez teren przebiegają (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały): dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Żarnowiec, trasa planowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400kV oraz trasa planowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 4 ust. 9 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 10,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (03.KDL, 09.KDD oraz drogi krajowej nr 6).

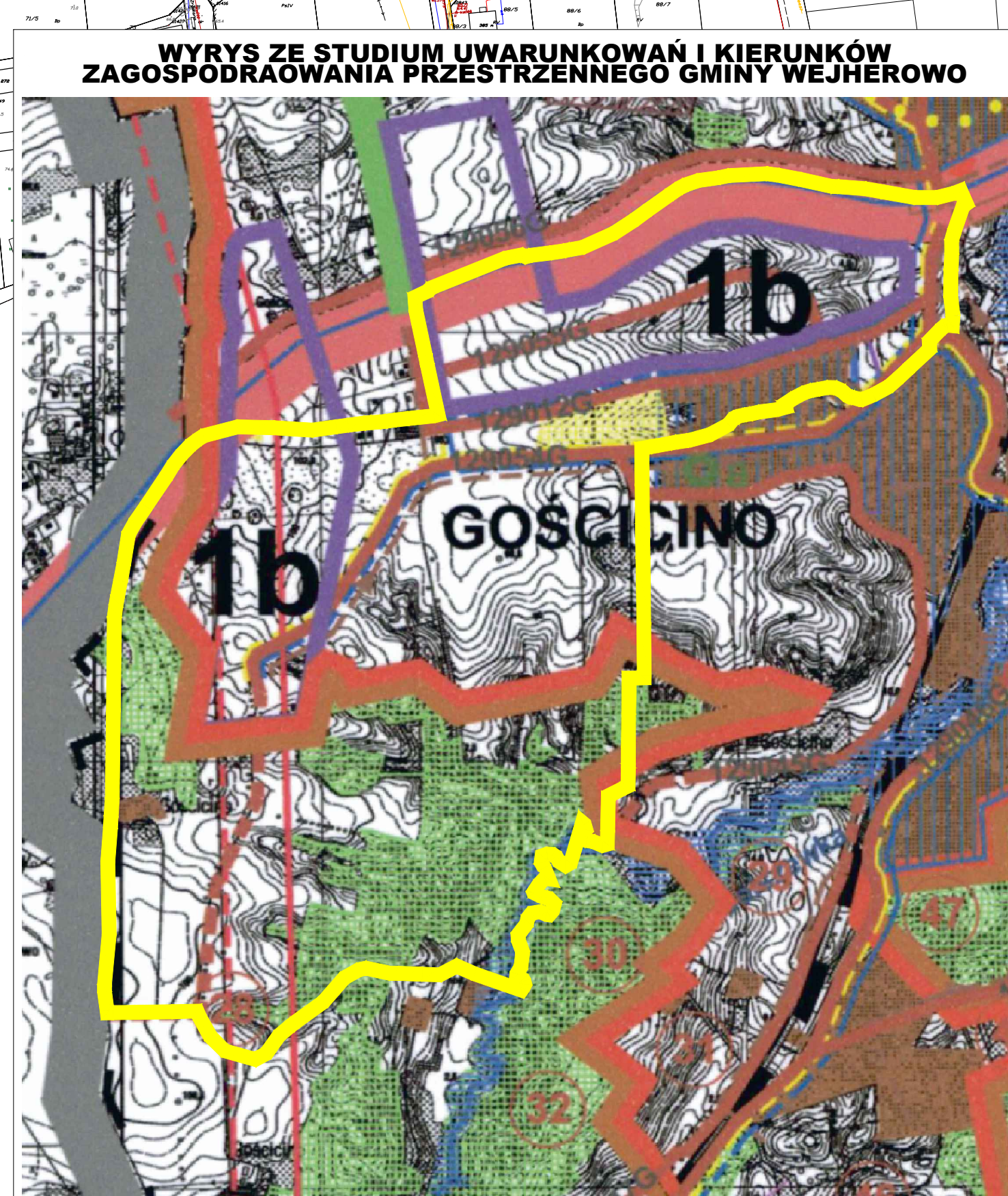
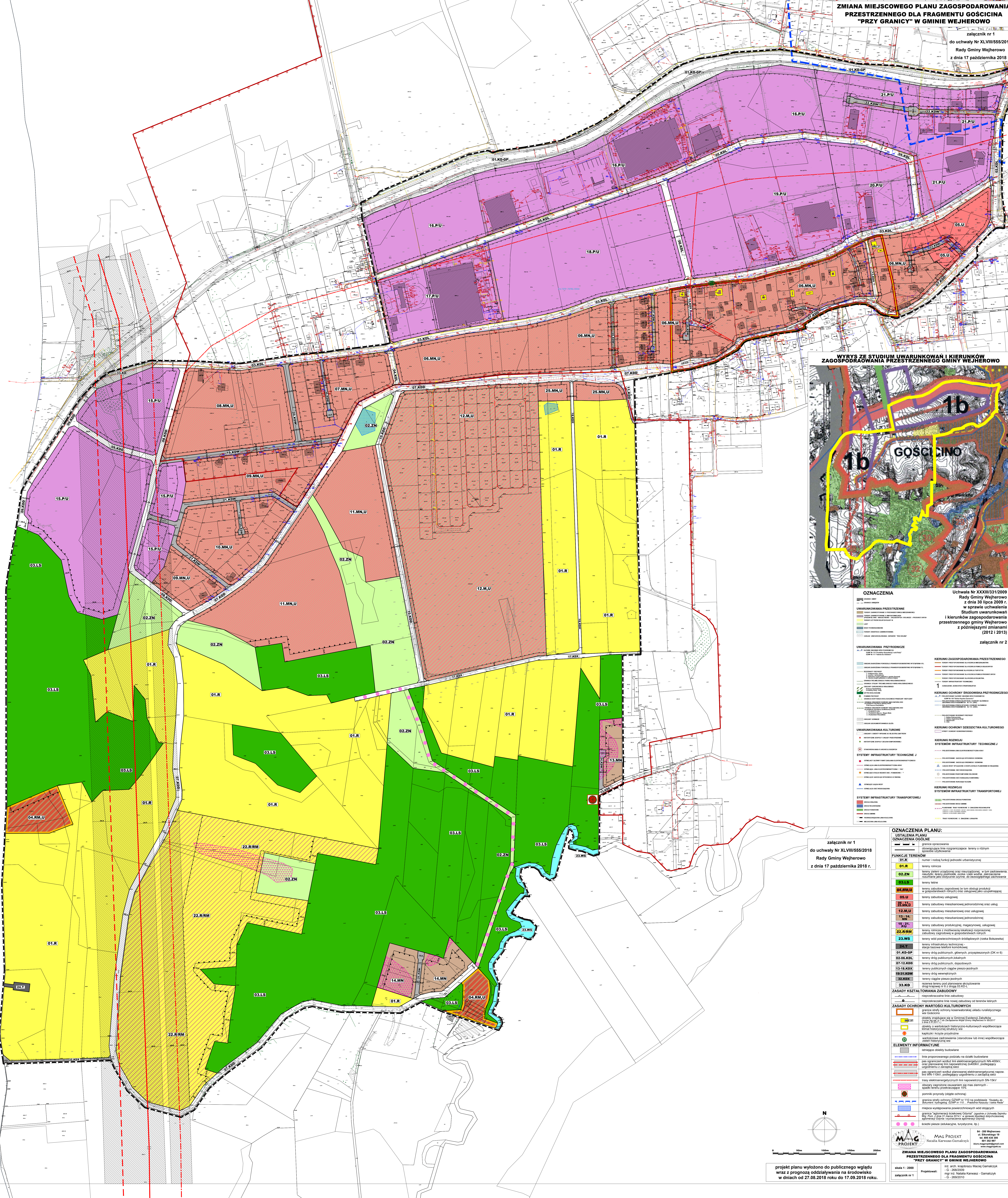
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 7.** Dla przedmiotowego terenu – objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo, traci moc uchwała Nr XLIV/358/2005 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 47, poz. 942 z dnia 5 maja 2006 r.) w granicach objętych niniejszym planem, uchwała Nr XXVII/260/2008 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 67, poz. 1342 z dnia 21 maja 2009 r.) oraz Uchwała Nr XXXIX/398/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 22 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37, poz. 616 z dnia 17 marca 2010 r.).

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

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**



Uchwała Nr XXVIII/331/2009 z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo z późniejszymi zmianami (2012 i 2013)

**OZNACZENIA**

**UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE**

**UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE**

**UWARUNKOWANIA KULTUROWE**

**SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

**KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ**

załącznik nr 1  
do uchwały Nr XLVIII/555/2018  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 17 października 2018 r.

**OZNACZENIA PLANU:**

**USTALENIA PLANU OZNACZENIA OGÓLNE**

**FUNKCJE TERENÓW**

**ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH**

**ZASADY WYKONYWANIA ZABUDOWY**

**ELEMENTY INFORMACYJNE**

projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27.08.2018 roku do 17.09.2018 roku.

projekt  
MAG PROJEKT  
Natalia Karwasz-Gemiatyć  
84-200 Wejherowo  
ul. Brankowa 14  
84-200 Wejherowo  
tel. 51 362 897  
www.magprojekt.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU GOŚCICINA "PRZY GRANICY" W GMINIE WEJHEROWO

skala 1:2000  
projektant  
załącznik nr 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/555/2018

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 17 października 2018 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY WEJHEROWO**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo**

Zgodnie z uchwałą Nr XIII/122/2015 Rady Gminy Wejherowo z dnia 21 października 2015 r. Wójt Gminy Wejherowo przystąpił do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo.

**Pierwsze wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:**

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi na piśmie w terminie do 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 maja 2018 roku do 6 czerwca 2018 roku.

W dniu 29 maja 2018 roku o godz.12:00 w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo (w sali nr 11) odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami.

Termin składania uwag do projektu planu upłynął w dniu 20 czerwca 2018 roku.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) Wójt Gminy Wejherowo przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Lista uwzględnionych oraz nieuwzględnionych uwag (wraz z uzasadnieniem), które wpłynęły do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu oraz w okresie przewidzianym do składania uwag do projektu miejscowego planu:

Lista uwag uwzględnionych:

1) Osoby fizyczne – uwaga z dnia 15.06.2018 r. – przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce o nr ewid. 251/8 w kierunku wschodnim do ściany lasu (uwzględniając minimalną odległość od lasu) – uwaga uwzględniona.

*Zgodnie z powyższą uwagą dokonano zmian w rysunku planu (na działce nr 251/8) polegających na przesunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy i ustalono ją zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym odległością od granicy terenu leśnego oraz faktycznym ukształtowaniem terenu, tak aby powstała możliwość optymalnego wykorzystania walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych dla planowanego zagospodarowania przedmiotowego terenu.*

2) Osoby fizyczne – uwaga z dnia 18.06.2018 r. – przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce o nr ewid. 251/9 w kierunku wschodnim do ściany lasu (uwzględniając minimalną odległość od lasu) – uwaga uwzględniona.

*Zgodnie z powyższą uwagą dokonano zmian w rysunku planu (na działce nr 251/9) polegających na przesunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy i ustalono ją zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym odległością od granicy terenu leśnego oraz faktycznym ukształtowaniem terenu, tak aby powstała możliwość optymalnego wykorzystania walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych dla planowanego zagospodarowania przedmiotowego terenu.*

3) Osoby fizyczne – uwaga z dnia 18.06.2018 r. – przeznaczenie części działki o nr ewid. 120/1 na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w części na tereny zieleni nieurządzonej - uwaga uwzględniona.

Z uwagi na kontynuację i rozwój zabudowy na tym obszarze oraz jednocześnie na uwarunkowania ekofizjograficzne, przeznaczono nowe tereny (fragmenty działki nr 120/1) pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z usługami (obecnie o funkcji rolnej) oraz pozostałą część tej działki pod tereny zieleni urządzonej oraz nieurządzonej (miejsca naturalnych cieków wodnych, oczek wodnych oraz zakrzaczeń).

4) Osoby fizyczne – uwaga z dnia 20.06.2018 r. – zmiana przeznaczenia działek o nr ewid. 39/6, 39/12, 39/29, 42/5, 39/20, 39/27 z terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na teren zabudowy usługowej oraz dopuszczeniem kolorystyki dachu w odcieniach antracytu - uwaga uwzględniona.

Z uwagi na kontynuację i rozwój zabudowy usługowej na tym obszarze przeznaczono działki o nr ewid. 39/6, 39/12, 39/29, 42/5, 39/20, 39/27 na tereny zabudowy usługowej. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza kolorystykę dachów w odcieniach grafitu. Zarówno kolor grafitowy jak i kolor antracytowy są odcieniami koloru szaro-czarnego, zatem zapisy planu spełniają oczekiwania wnioskodawców.

#### Lista uwag nieuwzględnionych:

Osoba fizyczna – uwaga z dnia 14.06.2018 r. – przeznaczenie działki o nr ewid. 190/5 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogę łączącą ulicę Cichą z działką drogową oznaczoną w ewidencji numerem 176/1. – uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka o nr 190/5, w znacznej części stanowi grunt leśny. Również stan faktyczny w terenie wskazuje, że na w/w nieruchomości znajduje się las. Przedmiotowy teren podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) i wymaga uzyskania zgody marszałka województwa na przeznaczenie na cele inne niż leśne. Ponadto zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo, działka o nr ewid. 190/5 znajduje się poza kierunkami zagospodarowania przestrzennego oraz oznaczona jest jako tereny leśne. Zapisy studium dla jednostki strukturalnej Gościcino-Bolszewo na stronie 165 określają, że „Istniejące na terenie grunty leśne należy zachować w dotychczasowej funkcji z wyjątkiem przeznaczenia ich na inwestycje celu publicznego”. Ponadto na stronie 196 studium zapisano: „Kierunki kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej na obszarze gminy Wejherowo związane są przede wszystkim z nowymi zalesieniami i wyrównywaniem granicy polano – leśnej, z jednej strony, zaś z drugiej na maksymalnym ograniczaniu przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne i ograniczenie fragmentaryzacji istniejących lasów.” Zatem przeznaczenie całości w/w działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium.

#### **Ponowne (drugie) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:**

Projekt przedmiotowego planu (w zakresie działek o nr ewid. 181, 206, 252/8, 242, 251/8, 251/10, 251/11, 120/1, 39/6, 39/12, 39/29, 42/5, 39/20, 39/27, obręb Gościcino) ponownie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 sierpnia 2018 roku do 17 września 2018 roku.

W dniu 31 sierpnia 2018 r. o godz.14:00 w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo (w sali nr 11) odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami.

Termin składania uwag do projektu planu upłynął w dniu 1 października 2018 roku.

W terminie składania uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

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

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo.

Rada Gminy Wejherowo po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy granicy” w Gminie Wejherowo, na wniosek Wójta 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:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem;
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami;
- 4) budowę kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami.

2. Przepisom ustawy o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7, ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną;
- 2) zaopatrzenie w energię cieplną;
- 3) zaopatrzenie w gaz

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą – czyli dróg gminnych.

**II. Budowa dróg gminnych**

W granicach przedmiotowej zmiany planu, podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi lokalne, drogi dojazdowe oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne. Znajdują się tu drogi publiczne klasy L i D (o oznaczeniach KDL oraz KDD) oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne (o oznaczeniach KDX), których budowa, urządzenie oraz utrzymanie należy do zadań własnych gminy. Są to drogi istniejące (02.KDL), drogi gminne, które są planowane do urządzenia (03.KDL, 04.KDL, 05.KDL, 06.KDL, 07.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDX – 18.KDX), a także planowane drogi gminne, przewidziane w projekcie zmiany planu do wydzielenia (08.KDD, 09.KDD), następnie urządzenia rozwoju i zainwestowania terenów przyległych

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

**III. Uzbrojenie terenu**

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



1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci wodociągowe,

b) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania (zabudowy) terenów obecnie niezabudowanych, niezbędne będzie opracowanie nowej koncepcji zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zaopatrzeniem terenów położonych powyżej rzędnej 80,0 m n.p.m. w wodę z pompowni hydroforowej SUW Brzozowa,

c) nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

d) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,

e) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,

f) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, (poprzedzonych odpowiednimi badaniami gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi); realizację w/w rozwiązań dla nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie poza terenem aglomeracji ściekowej Gdynia (oznaczonej na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) oraz na terenach gdzie budowa systemów sieci wodociągowych powodowałaby nadmierne koszty i nie przyniosłaby korzyści dla środowiska,

g) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę do celów p.poż. (zwłaszcza dla terenów 15-21.P/U),

h) przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci kanalizacyjne,

b) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania (zabudowy) terenów obecnie niezabudowanych, niezbędne będzie opracowanie nowej koncepcji odprowadzania ścieków, z uwzględnieniem nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwością grawitacyjnego odprowadzenia ścieków do istniejącej kanalizacji,

c) nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

d) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,

e) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,

f) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; w momencie wybudowania sieci kanalizacji nowe obiekty należy podłączyć do niej podłączyć kanalizacji,

g) dopuszcza się indywidualne rozwiązania odprowadzania ścieków (w postaci np. oczyszczalni biologicznych, przydomowych, poprzedzonych odpowiednimi badaniami gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi); realizację w/w rozwiązań dla nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie poza terenem aglomeracji ściekowej Gdynia (oznaczonej na załączniku nr 1 do uchwały) oraz dla działek o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy zagrodowej (oznaczonej jako 04.RM,U) a także na terenach gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej powodowałaby nadmierne koszty oraz nie przyniosłaby korzyści dla środowiska;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi, do kanalizacji deszczowej lub do rowów, studni chłonnych, zbiorników szczelnych itp.,

b) nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6 z terenów do niej przyległych,

c) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej oraz innych urządzeń służących do odprowadzania wód opadowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,

d) odprowadzanie wód opadowych oraz roztopowych z terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej lub innych zorganizowanych systemów odprowadzania wód, powinno odbywać się w granicach własności działki (nie może powodować spływu wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości), w oparciu o rozwiązania indywidualne (np. studnie chłonne, zbiorniki itp.), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,

e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z w/w terenów do odbiornika zlokalizowanego poza terenem działki lub terenem objętym inwestycją, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lub właścicielem terenu lub w/w odbiornika,

f) wskazane jest gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni, itp.,

g) dopuszcza się wykorzystanie każdego z niezabudowanych terenów w granicach niniejszego planu miejscowego (szczególnie terenów oznaczonych na rysunku planu jako 02.ZN) na potrzeby gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych i innych urządzeń), wynikającej ze sporządzonego w tym celu opracowania funkcjonalno-użytkowego,

h) dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (11.MN,U, 12.MN), niezbędne będzie opracowanie całościowej koncepcji odprowadzania wód opadowych, z uwzględnieniem możliwości zagospodarowania wód opadowych w ramach terenu urbanistycznego oraz odprowadzeniem ich do odbiornika wskazanego w w/w koncepcji,

i) podczas odprowadzania wód oraz zagospodarowania terenów mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej, należy uwzględnić warunki określone w przepisach Prawa Wodnego;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci elektroenergetyczne,

b) w przypadku projektowania i budowy nowych sieci energetycznych, na terenach objętych zmianą sposobu zagospodarowania i zabudowy (obecnie niezabudowanych) należy uwzględnić ich nowe przeznaczenie oraz funkcje obiektów budowlanych,

c) przewiduje się przebudowę, modernizację, itp. (w tym m. in. skablowanie, zmianę przebiegu itp.) przebiegającej przez teren opracowania napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV (oznaczonej na załączniku nr 1 do uchwały), polegającą na ułożeniu w/w sieci w liniach rozgraniczających dróg oraz w pozostałych terenach, o ile nie uniemożliwia to ich zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem,

d) nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

e) dopuszcza się budowę nowych sieci elektroenergetycznych (kablowych i napowietrznych) oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci w każdym terenie urbanistycznym, po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli gruntu,

f) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych (w technologii oraz ilości dostosowanej do potrzeb) w każdym terenie urbanistycznym,

g) w przypadku budowy stacji transformatorowej w postaci budynku dopuszcza się jego sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki (bez względu na nieprzekraczalnie linie zabudowy), z wykluczeniem terenów przylegających bezpośrednio do linii rozgraniczających drogi krajowej nr 6, dla których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy zgodne z załącznikiem nr 1 do uchwały,

h) dopuszcza się stosowanie indywidualnych sposobów zaopatrzenia w prąd, szczególnie w oparciu o technologie ekologiczne oraz odnawialne źródła energii;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) możliwe są indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach za zgodą właściciela,

b) w przypadku projektowania i budowy nowych sieci, na terenach objętych zmianą sposobu zagospodarowania i zabudowy (obecnie niezabudowanych) należy uwzględnić ich nowe przeznaczenie oraz funkcje obiektów budowlanych,

c) nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

7) w zakresie utyliczacji odpadów stałych:

a) odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomością i zgodnie z obowiązującym „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wejherowo”, okresowo wywożone z posesji tylko przez uprawnioną firmę wywozową na składowisko odpadów, na warunkach ustalonych przez zarządzającego składowiskiem;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej i innej:

a) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznych (m. in.: telefonicznej, telewizji kablowej, teleinformatycznej) w postaci kabla podziemnego lub światłowodowego w liniach rozgraniczających dróg jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,

b) dopuszcza się budowę i rozbudowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

c) dopuszcza się indywidualne rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych.

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

Gmina zobowiązuje się do wykonania inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu oraz wykonaniem nawierzchni i urządzenia dróg (zaliczonych do zadań własnych gminy) w ramach swoich możliwości ze środków własnych gminy, zgodnie z wytycznymi przyjętymi w Uchwale Nr V/41/2015 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie określenia trybu szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 20 marca 2015 r., poz. 914).

#### **V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym obejmuje:

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 finansowanie 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.

#### **VI. 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**