

**UCHWAŁA NR XLVIII/556/2018
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 17 października 2018 r.

**w sprawie sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice
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 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 r. i 2013 r.), na podstawie uchwały Nr XLIII/529/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 10 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice w Gminie Wejherowo, uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice w Gminie Wejherowo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszary położone we fragmencie obrębów geodezyjnych Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice, którego granice określa rysunek planu.

§ 2. 1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały - zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały - zawierający rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały - zawierający rozstrzygnięcia 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 10 terenów urbanistycznych oraz 14 terenów pod komunikację, przedstawionych w tekście i w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli:

- 1) **01.Ls** – *tereny leśne;*
- 2) **02.ZN** – *tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych (do bezwzględneho zachowania), nieprzydatne pod zabudowę (w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, wody płynące, oczka wodne, zakrzaczenia, rozumiane jako biotycznie czynne), tereny rolnicze;*
- 3) **03.U** – *tereny zabudowy usługowej (w tym m. in.: usługi gastronomii i handlu, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego, usługi oświaty i kultury oraz inne związane z obsługą mieszkańców wraz z terenami sportowymi i rekreacyjnymi) z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;*
- 4) **04.RM,MN,U** – *tereny zabudowy zagrodowej (w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych), mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej jako uzupełniającej;*
- 5) **05.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 6) **06.MN** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- 7) **07.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 8) **08.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;*
- 9) **09.ZC** – *tereny cmentarza komunalnego wraz z zielenią towarzyszącą;*
- 10) **10.R** – *tereny rolnicze;*

- 11) **01.KDZ** – *tereny dróg publicznych, zbiorczych*;
- 12) **02.KDL, 03.KDL** – *tereny dróg publicznych, lokalnych*;
- 13) **04.KDD** – *tereny dróg publicznych, dojazdowych*;
- 14) **05.KDX – 08.KDX** – *tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných*;
- 15) **09.KDW – 14.KDW** – *tereny dróg wewnętrznych*.

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, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy;
- 3) **dachy symetryczne** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połąci dachowych bez względu na długość połąci dachowych (przedział kątów określono w poszczególnych kartach jednostek 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) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków (mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, itp.) znajdujących się na działce budowlanej, liczonych po zewnętrznym obrysie, do powierzchni tej działki budowlanej (inwestycyjnej);
- 7) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połąci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku,
 - 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 pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę nieruchomości jest najmniejsza;
- 8) **kąt nachylenia dachu** – kąt pochylenia płaszczyzny połąci 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;
- 9) **makroniwelacja terenu** – to roboty ziemne, które wyprzedzają inne prace budowlane związane z budową obiektów budowlanych, polegające na wymianie gruntu w obszarze przeznaczonym pod zabudowę wraz z terenami przyległymi, a także na ukształtowaniu terenu i stanowią podstawę do wykonania dalszych prac objętych daną inwestycją;
- 10) **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, mierzoną prostopadłe do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% szerokości elewacji, mierzone równoległe do ściany frontowej budynku);
- 11) **podstawowe przeznaczenie terenu** – funkcja dominująca na danym terenie urbanistycznym wydzielonym liniami rozgraniczającymi określająca również charakter projektowanej zabudowy, np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 12) **powierzchnia biologicznie czynna** - 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 m² 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 obiektów, mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

§ 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 miejscowym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usługowa;

2) nową zabudowę należy kształtować wg szczegółowych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu;

4) podziały nieruchomości (w tym wydzielenia działek budowlanych, dróg i innych terenów urbanistycznych) na zasadach określonych odrębnie dla każdego terenu urbanistycznego (patrz: Rozdział II Ustalenia szczegółowe);

5) podczas podziału na nowe działki budowlane dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;

6) 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) obszar planu jest w całości położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (na podstawie uchwały Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie *Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego* (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 6 czerwca 2011 r., poz. 2946) i obowiązują na nim zakazy i ograniczenia określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;

2) obszar planu jest położony w granicach Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko-Darżlubskie”;

3) teren opracowania leży w granicach obszaru ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 – obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych;

4) na terenie planu obowiązuje zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego) w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) zgodnie z „ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów” prowadzoną przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku na terenie planu znajdują się odcinki rowów nr: R-23 i R-24 (oznaczone na załączniku nr 1 do uchwały), które stanowią urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – utrzymywanie w/w urządzeń należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki;

6) zachowaniu, konserwacji i udrażnianiu podlegają istniejące oczka wodne, ciek i rowy oznaczone na rysunku planu; 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;

7) ustala się nakaz odtworzenia przebiegu rowów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi, z możliwością skanalizowania w szczególnych przypadkach (przepust pod drogą, itp.);

- 8) ochronie podlegają wszystkie zadrzewienia śródpolne i tereny podmokłe;
- 9) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 10) należy spełnić wymagania poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi normami;
- 11) ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m; 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) stawów, oczek wodnych, drenaży,
 - d) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,
 - e) realizacji piwnic. Ponadto nie dopuszcza się budowy murów oporowych na granicy nieruchomości wyższych niż 1,0 m;
- 12) 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);
- 13) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 14) podczas realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

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

- 1) na terenie przedmiotowego planu nie występują budynki o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego lub do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem wyznacza się strefy ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały); roboty budowlane i ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie zlokalizowanym w obrębie strefy ochrony zabytków archeologicznych wymagają, przed ich rozpoczęciem, podjęcia działań określonych w przepisach regulujących zasady ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) na obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Nowy Dwór Wejherowski, oznaczoną na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały), stanowiącą strefę ochrony krajobrazu kulturowego, gdzie obowiązuje nakaz realizacji symetrycznych dachów dwuspadowych (zgodnie z ustaleniami w kartach terenu).

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów i znaków informacyjnych dotyczących rozmieszczenia na obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 2) ogrodzenia od strony drogi ogranicza się do max. wysokości 2,0 m. Należy stosować materiały takie jak np.: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka obsadzona żywopłotem;
- 3) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych.

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 nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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) podczas podziału na działki budowlane dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 25,0 m (nie dotyczy działek istniejących na dzień uchwalenia planu);
- 5) kąt nachylenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do przyległej drogi powinien wynosić 90° lub zbliżony do kąta prostego;
- 6) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 7) 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;
- 8) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod drogi i ciągi komunikacyjne o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji.

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

- 1) przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700; MOP 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki, natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200; MOP 5,5 MPa relacji Wiczlino – Lębork, dla których strefy kontrolowane oraz zasady ich zagospodarowania zostały ustalone w przepisach odrębnych (*Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowej ich usytuowanie*);
- 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (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 wyznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały należy uzgodnić z zarządcą tej sieci;
- 3) należy przestrzegać ustalenia (w tym strefy ochronne określone Decyzją Lokalizacyjną Nr 012/76 z dnia 21.05.1976 r. Komisji Planowania przy Radzie Ministrów) dla kompleksu wojskowego K-4635 Sopieszyno, dla którego wyznaczono pas ograniczeń budownictwa wysokościowego i przemysłowego (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały), w którym obowiązują uzgodnienia w zakresie wznoszenia obiektów wysokościowych, linii energetycznych, masztów radiostacji, wież, kominów itp. W granicach tego pasa wydanie zgody na lokalizację zabudowy stałej lub tymczasowej powinno być uzgodnione z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Gdańsku.

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,

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

d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

b) 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,

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

d) w przypadku budowy stacji transformatorowej w postaci budynku dopuszcza się jego sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki (bez względu na nieprzekraczalne linie zabudowy),

e) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne;

3) zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:

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

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

4) odprowadzanie ścieków:

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

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

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

d) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji,

e) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na mini oczyszczalniach biologicznych (prydomowe oczyszczalnie ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m², poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi;

5) odprowadzanie wód opadowych:

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

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,

c) pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki,

d) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;

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 oraz miejsca parkingowe:

a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowią:

- droga wojewódzka nr 218 (o klasie drogi zbiorczej), której odcinek od centrum miejscowości Nowy Dwór Wejherowski do granicy obrębów Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice zlokalizowany jest w granicach niniejszego planu miejscowego - oznaczony **01.KDZ**,
- droga powiatowa nr 1402G (o klasie drogi lokalnej) – ulica Zbychowska, w granicach niniejszego planu znajduje się odcinek tej drogi od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 218 w kierunku Zbychowa - oznaczony **02.KDL**,

b) wszelkie inwestycje nie drogowe oddziałujące na drogi układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury, w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi; w przypadku przebudowy drogi układu nadrzędnego zarządca drogi może zlikwidować istniejące bezpośrednie zjazdy i wykonać nowe dojazdy do nieruchomości,

c) podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi lokalne oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg lokalnych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych,

d) 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 do dróg publicznych,

e) 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 - ścieżka narożna 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,

f) projekt podziału pod drogi wymaga uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych w zakresie przyłączenia nowo wydzielanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych,

g) w liniach rozgraniczających dróg należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,

h) dla wszystkich terenów urbanistycznych wyznaczonych w §5 przedmiotowego planu ustala się następujące parametry dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej,
- 1 miejsce parkingowe / 40 m² powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
- 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.

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.Ls	0 %
02.ZN	0 %
03.U	30 %
04.RM,MN,U	30 %
05.MN,U	30 %
06.MN	30 %
07.MN,U	30 %
08.MN,U	30 %
09.ZC	0 %
10.R	0 %
01.KDZ, 02.KDL, 03.KDL, 04.KDD, 05.KDX - 08.KDX, 09.KDW - 14.KDW	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:** 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.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 wyłączenia terenów leśnych z produkcji leśnej,
- b) dopuszcza się zalesienia enklaw rolniczych na zasadach określonych w przepisach szczegółowych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) część terenu urbanistycznego (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków; roboty budowlane i ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie zlokalizowanym w obrębie strefy ochrony zabytków archeologicznych wymagają, przed ich rozpoczęciem, podjęcia działań określonych w przepisach regulujących zasady ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95%,
- 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 przez obszary leśne infrastruktury liniowej (nie wymagającej wyłączenia gruntu z produkcji leśnej),
- c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg publicznych (01.KDZ, 05.KDX, 08.KDX) i wewnętrznych (09.KDW, 10.KDW) oraz w oparciu o grunty rolne,
- 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.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych (do bezwzględnego zachowania), nieprzydatne pod zabudowę (w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, wody płynące, oczka wodne, zakrzaczenia, rozumiane jako biotycznie czynne), tereny rolnicze,
- b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zakaz zabudowy (z wyjątkiem lit. b i c),
- b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego i rowerowego;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) należy pozostawić przynajmniej 85% powierzchni jako biologicznie czynnej,

- c) zachowaniu i ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń nieurzadzona,
- 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) ustala się nakaz odtworzenia przebiegu rowów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- f) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne,
- g) w ramach obszaru dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjne w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrania itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg wewnętrznych (09.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW),
- d) nie przewiduje się miejsc parkingowych.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.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 i tranzytowego, usługi oświaty i kultury oraz inne związane z obsługą mieszkańców wraz z terenami sportowymi i rekreacyjnymi,
- b) uzupełniające – funkcja mieszkaniowa, jako towarzysząca zabudowie usługowej;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa usługowa w formie obiektów wolnostojących,
- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, jako towarzyszącą zabudowie usługowej w formie zabudowy wolnostojącej lub lokali w budynkach usługowych,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej adaptację na warunkach odpowiadających zapisom uchwały,
- d) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego w postaci wolnostojącej lub w zespole z budynkiem usługowym,
- e) dopuszcza się łączenie ze sobą działek sąsiednich przy zachowaniu podstawowego układu drogowego,
- f) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – maksymalnie 10,0 m,
- b) wysokość zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0 m,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- d) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,0 m,
- e) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- f) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe;

- g) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej: $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
- h) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy gospodarczej: $12^{\circ} - 45^{\circ}$,
- i) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się 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 czerwieni i brązu, grafitu lub szarości,
- j) wskaźnik zabudowy – max. 50%,
- k) intensywność zabudowy – max. 0,5,
- l) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały),
- n) 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) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%;

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 drogi publicznej (01.KDZ) oraz drogi wewnętrznej (11.KDW – dla terenu 03.U na działce nr 69/22).

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04.RM,MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej (w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające – tereny zabudowy usługowej (nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy na danym terenie);

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie obiektów wolnostojących, dla pozostałych rodzajów zabudowy – forma dowolna,
- b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego oraz gospodarczego w postaci wolnostojącej lub połączonego z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
- c) 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,
- d) nowe obiekty na terenach zabudowy zagrodowej powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- e) dopuszcza się obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- f) 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.,

g) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynku głównego – maksymalnie 9,0 m,
- b) wysokość zabudowy pomocniczej oraz gospodarczej – maksymalnie 10,0 m,
- c) wysokość budowli rolniczych – maksymalnie 12,0 m,
- d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- f) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- g) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe; w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Nowy Dwór Wejherowski (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązuje nakaz realizacji dachów symetrycznych, dwuspadowych,
- h) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
- i) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,
- j) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się 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 czerwieni i brązu, grafitu lub szarości,
- k) wskaźnik zabudowy – max. 40%,
- l) intensywność zabudowy – max. 0,5,
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- o) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- p) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- q) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN-15kV) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) część terenów 04.RM,MN,U (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) jest położona w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Nowy Dwór Wejherowski, dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 3 niniejszej uchwały,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%;

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 (01.KDZ, 04.KDD, 05.KDX, 08.KDX) i wewnętrznych (09.KDW, 10.KDW, 11.KDW) oraz w oparciu o grunty rolne.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05.MN,U**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (działalność nieuciążliwa),
- 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,
- c) zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny lub w samodzielny budynek wolnostojący,
- d) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,
- e) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe lub prostopadle do krawędzi drogi,
- f) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m² z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8,
- g) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania terenu należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu, podlegającą uzgodnieniu lub opiniowaniu przez Urząd Gminy Wejherowo oraz zarządcę drogi publicznej (w przypadku obsługi komunikacyjnej terenu oraz nowo wydzielanych dróg wewnętrznych w oparciu o drogi publiczne);

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
- b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 50% (w tym do 35% dla obiektów kubaturowych),
- c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
- d) wysokość budynku głównego: maksymalnie 10,0 m,
- e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- h) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- i) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe; w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Nowy Dwór Wejherowski (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązuje nakaz realizacji dachów symetrycznych, dwuspadowych,
- j) kąty nachylenia połąci dachowych budynku głównego: 30⁰ – 45⁰,
- k) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 22⁰ – 45⁰,
- l) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- n) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),

p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, publicznych ciągów pieszo-jezdných i dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),

q) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),

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

s) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN-15kV) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

b) część terenów 05.MN,U (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) jest położona w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Nowy Dwór Wejherowski, dla której ustalono zasady ochrony określone w § 4 ust. 4 pkt 3 niniejszej uchwały,

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%;

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 (01.KDZ, 02.KDL, 03.KDL, 04.KDD, 05.KDX, 06.KDX) i wewnętrznych (09.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 14.KDW).

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06.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) 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, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w lit. e,

c) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle lub prostopadle do krawędzi drogi,

d) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny,

e) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m² z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych),

c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,

d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,

- e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- h) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- i) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
- j) kąty i nachylenia połaci dachowych budynku głównego: $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
- k) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: $22^{\circ} - 45^{\circ}$,
- l) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- o) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- p) strefa ochronna dla nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości 50,0 m od terenu cmentarza, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- q) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN-15kV) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: 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 (01.KDZ, 03.KDL, 04.KDD, 05.KDX, 06.KDX, 08.KDX) i wewnętrznych (09.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.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),
- 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,
- c) zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny lub w samodzielny budynek wolnostojący,
- d) 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.,

- e) nie określa się wzajemnych proporcji funkcji mieszkaniowej oraz usługowej,
- f) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle lub prostopadle do krawędzi drogi,
- g) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8,
- h) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania terenu należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu, podlegającą uzgodnieniu z Urzędem Gminy Wejherowo;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
- b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 30% (w tym do 25% dla obiektów kubaturowych),
- c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
- d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
- e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego,
- h) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- i) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
- j) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° – 45°,
- k) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,
- l) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
- n) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- o) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- p) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN-15kV) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii) – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały; zasady zagospodarowania w obszarze pasa ograniczeń linii Sn-15kV należy uzgodnić z zarządcą tej sieci;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 4 ust. 3,
- b) część terenu urbanistycznego (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków; roboty budowlane i ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie zlokalizowanym w obrębie strefy ochrony zabytków archeologicznych wymagają, przed ich rozpoczęciem, podjęcia działań określonych w przepisach regulujących zasady ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: 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 (05.KDX, 07.KDX) i wewnętrznych (09.KDW, 11.KDW, 11.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),
- 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,
- c) zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny lub w samodzielny budynek wolnostojący,
- d) nie określa się wzajemnych proporcji funkcji mieszkaniowej oraz usługowej,
- 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) ustawienie budynku kalenicą główną równolegle lub prostopadle do krawędzi drogi,
- g) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 8;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,
- b) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 20%,
- c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,
- d) wysokość zabudowy budynku głównego: maksymalnie 10,0 m,
- e) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu,
- g) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,
- h) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- i) rodzaje dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe,
- j) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30⁰ – 45⁰,
- k) kąty nachylenia połaci dachowych w dla zabudowy pomocniczej: 22⁰ – 45⁰,
- l) rodzaj pokrycia dachu: nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- o) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy w odległości 12,0 m od granicy z terenami leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
- p) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

b) powierzchnia biologicznie czynna: 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 obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,

c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą dróg wewnętrznych (10.KDW, 12.KDW).

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – cmentarz komunalny wraz z zielenią towarzyszącą,

b) uzupełniające – nie ustala się;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) należy zachować istniejącą zieleń wysoką,

b) dopuszcza się zlokalizowanie na obszarze cmentarza małych obiektów sakralnych w postaci krzyży, kapliczek, kaplicy cmentarnej wraz z pomieszczeniami socjalnymi, itp.;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik zabudowy – max. 60%,

b) intensywność zabudowy – max. 0,8,

c) strefa ochronna od cmentarza dla nowej zabudowy mieszkaniowej – 50,0 m od granicy terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%;

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 (08.KDX),

c) dopuszcza się miejsca parkingowe w granicach terenu.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny rolne,

b) uzupełniające – nie ustala się,

c) wyklucza się funkcje: produkcja, mieszkalnictwo, usługi;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

a) zakaz zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się wykorzystanie terenu jako dojazdu do istniejących siedlisk rolniczych położonych wewnątrz terenów rolnych,

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 ciekły wodne, wartościowe zadrzewienia oraz tereny podmokłe,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) 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) 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 (05.KDX, 07.KDX, 08.KDX) i wewnętrznych (09.KDW, 10.KDW, 11.KDW),
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

§ 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.KDZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg publicznych, zbiorczych – **droga wojewódzka nr 218**,
- b) uzupełniające – lokalizacja obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego dopuszczalna wyjątkowo za zgodą zarządcy drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejąca szerokość,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, zbiorcza – Z,
- c) wyposażenie: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dostępność do terenu ograniczona zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku przebudowy drogi zarządca drogi może zlikwidować istniejące bezpośrednie zjazdy i wykonać nowe dojazdy do nieruchomości,
- e) fragment drogi (zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały) leży w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Nowy Dwór Wejherowski.

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 powiatowa nr 1402G**,
- 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 niniejszej uchwały,
- b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, lokalna – L.

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,

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.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04.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.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05.KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,

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. 8,0 m,

b) ustala się klasę drogi – ciąg publiczny pieszo-jezdny,

c) ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni utwardzonej lub półprzepuszczalnej.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06.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 drogi 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 – ciąg publiczny pieszo-jezdny,

c) ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni utwardzonej lub półprzepuszczalnej.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07.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 drogi 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) wymiary placu manewrowego: 16,0 x 16,0 m,
- c) ustala się klasę drogi – ciąg publiczny pieszo-jezdny,
- d) ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni utwardzonej lub półprzepuszczalnej,
- e) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ciągu.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08.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 drogi w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;

2) ogólne warunki urbanistyczne:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejąca szerokość,
- b) ustala się klasę drogi – ciąg publiczny pieszo-jezdny,
- c) ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni utwardzonej lub półprzepuszczalnej,
- d) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających ciągu.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
- b) uzupełniające – możliwe jest 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. 8,0 m,
- b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,
- c) droga o nawierzchni utwardzonej, półprzepuszczalnej lub nieutwardzonej.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
- b) uzupełniające – możliwe jest 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. 8,0 m,
- b) wymiary placu manewrowego: min. 16,0 x 16,0 m,
- c) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,
- d) droga o nawierzchni utwardzonej, półprzepuszczalnej lub nieutwardzonej.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – możliwe jest 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. 6,0 m,

b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,

c) droga o nawierzchni utwardzonej, półprzepuszczalnej lub nieutwardzonej.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – możliwe jest 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. 6,0 m,

b) wymiary placu manewrowego: min. 18,0 x 18,0 m,

c) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,

d) droga o nawierzchni utwardzonej, półprzepuszczalnej lub nieutwardzonej.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – możliwe jest 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. 5,0 m,

b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,

c) droga o nawierzchni utwardzonej, półprzepuszczalnej lub nieutwardzonej.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,

b) uzupełniające – możliwe jest 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: istniejąca szerokość,

b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,

c) droga o nawierzchni utwardzonej, półprzepuszczalnej lub nieutwardzonej.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 7. Dla przedmiotowego terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice w Gminie Wejherowo traci moc uchwała Nr XLV/372/2006 Rady Gminy Wejherowo z dnia 17.02.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 22, poz. 516 z dnia 30.01.2007 r.), uchwała Nr XXXII/321/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30.06.2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 125, poz. 2430 z dnia 18.09.2009 r.) oraz uchwała Nr XII/127/2011 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28.09.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 134 poz. 2717 z dnia 19.10.2011 r.) w granicach objętych niniejszym planem miejscowym.

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

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTÓW WSI NOWY DWÓR WEJHEROWSKI
I BIESZKOWICE W GMINIE WEJHEROWO**

**OZNACZENIA PLANU:
USTALENIA PLANU
OZNACZENIA OGÓLNE**

— granice opracowania
— obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

FUNKCJE TERENÓW

01.Ls teren zielony
02.ZN tereny zielone nieurządzonej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych, nieprzystdatne pod zabudowę, tereny ról
03.U tereny zabudowy usługowej
04.RM,MN,U tereny zabudowy zagrodowej (w tym usługi produkcji w gosp. rol.), mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej jako uzupełniającej
05.MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
06.MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
07.MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
08.MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
09.ZC tereny cmentarzyska komunalnego wraz z zielenią towarzyszącą
10.R tereny rolnicze

01.KDZ teren dróg publicznych, zbiorczych (droga wojewódzka nr 218)
02.KDL teren dróg publicznych, lokalnych (droga powiatowa nr 1402G)
03.KDL teren dróg publicznych, lokalnych (droga gminna)
04.KDD teren dróg publicznych, dojazdowych
KDB teren publicznych ciągów pieszo-jazdnych
KDW teren dróg wewnętrznych

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

— nieprzekraczalne linie zabudowy
— nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów leśnych
— strefa ochronna od cmentarza dla nowej zabudowy mieszkaniowej

OZNACZENIA

— granice opracowania
— obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

UWARUNKOWANIA KULTUROWE

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO

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

załącznik nr 2

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

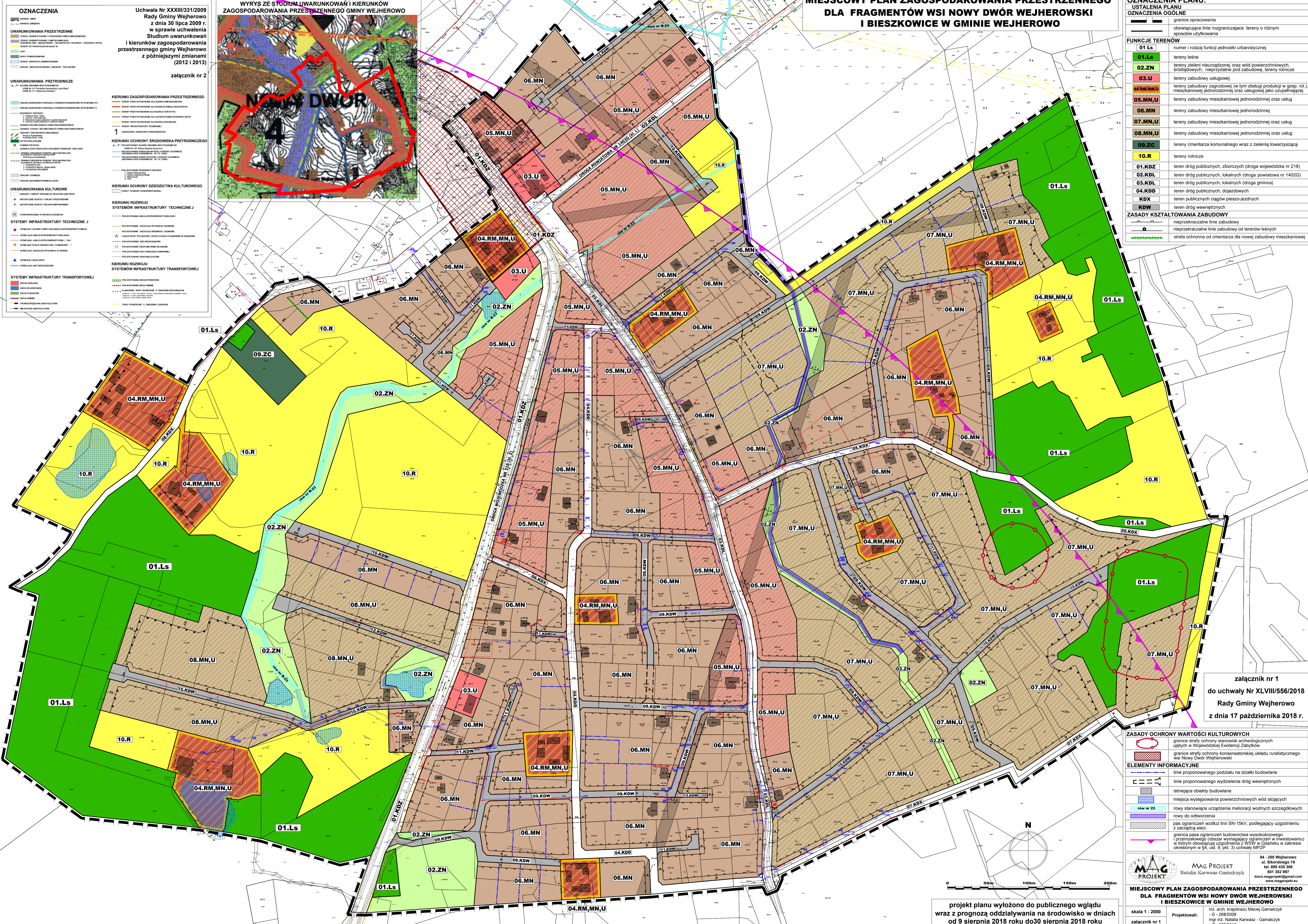
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania



załącznik nr 1
do uchwały Nr XLVIII/556/2018
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 17 października 2018 r.

ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

ELEMENTY INFORMACYJNE

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

MAG PROJEKT
Natalia Karwasz - Gamałczyk

MAG PROJEKT
Natalia Karwasz - Gamałczyk

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

**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTÓW WSI NOWY DWÓR WEJHEROWSKI
I BIESZKOWICE W GMINIE WEJHEROWO**

skala 1 : 2000
Projektował: - G - 268/2009
mgr inż. Natalia Karwasz - Gamałczyk
załącznik nr 1 - G - 268/2010

projekt planu wyłożono do publicznego wglądu
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach
od 9 sierpnia 2018 roku do 30 sierpnia 2018 roku

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/556/2018

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 17 października 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY WEJHEROWO
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice w Gminie Wejherowo

Zgodnie z uchwałą Nr XLIII/529/2014 Rady Gminy Wejherowo 10 września 2014 r. Wójt Gminy Wejherowo przystąpił do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice w Gminie Wejherowo.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) 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 9 sierpnia 2018 roku do 30 sierpnia 2018 roku.

W dniu 9 sierpnia 2018 roku o godz.11:00 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 13 września 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 z późn. zm.) 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 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:

1) pismo złożone dnia 12.09.2018 r. przez osobę fizyczną, dotyczące przeznaczenia części terenu leśnego (o oznaczeniu w MPZP: 01.Ls) na działce o nr ewidencyjnym 216/4 (obręb Bieszkowice) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka o nr 216/4 w części stanowi grunt leśny. 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.

Na tej podstawie grunty sklasyfikowane w EGIB jako Ls, zostały ujęte w planie miejscowym jako teren 01.Ls, natomiast pozostała część przedmiotowej działki została przeznaczona pod zabudowę.

Ponadto zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo „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 przeznaczanie całości w/w działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiłoby naruszenie ustaleń studium oraz przepisów odrębnych.

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 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice w Gminie Wejherowo.

Rada Gminy Wejherowo po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia MPZP dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice 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 ciepłą;
- 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 przedmiotowego planu, podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne lokalne, dojazdowe oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne. Zaliczono do nich drogi klasy L i D (o oznaczeniach KDL i KDD) oraz publiczne ciągi pieszo-jezdne (o oznaczeniach KDX), których budowa, urządzenie oraz utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z projektem przedmiotowego planu miejscowego oraz „Prognozą skutków finansowych uchwalenia MPZP dla fragmentów wsi Nowy Dwór Wejherowski i Bieszkowice”, są to następujące drogi i ciągi pieszo-jezdne:

- 1) istniejąca i częściowo urządzona droga gminna: 03.KDL (ul. Ks. dr Leona Heyke);
- 2) planowane drogi gminne przewidziane w części do wydzielenia, a następnie do urządzenia: 04.KDD oraz 06.KDX (ul. Akacyjowa i Mahoniowa), 07.KDX (ul. Kalinowa);

3) droga gminna przewidziana w części do poszerzenia, a następnie do urządzenia: 05.KDX (ul. Podgórna);

4) wydzielona droga gminna, planowana do urządzenia: 08.KDX (ul. Ks. Jana Pawłowskiego).

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

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

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

d) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem hydrogeologicznym oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

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

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

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

d) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji,

e) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na mini oczyszczalniach biologicznych (prydomowe oczyszczalnie ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m², poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi;

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 (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub do rowów, studni chłonnych, zbiorników szczelnych itp.,

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,

c) pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki,

d) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

b) 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,

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

- d) w przypadku budowy stacji transformatorowej w postaci budynku dopuszcza się jego sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką drogową za zgodą zarządcy (bez względu na nieprzekraczalne linie zabudowy),
- e) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne;
- 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) 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 iszczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej (Dz. U. 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