

**UCHWAŁA NR VIII/79/2019  
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 22 maja 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno  
w gminie Wejherowo, w rejonie skrzyżowania ul. Wejherowskiej i Kwiatowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730) zgodnie z uchwałą nr XXVII/305/2017 Rady Gminy Wejherowo z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w Gminie Wejherowo, w rejonie skrzyżowania ul. Wejherowskiej i Kwiatowej, oraz po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo przyjętego uchwałą nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r. - uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w Gminie Wejherowo, w rejonie skrzyżowania ul. Wejherowskiej i Kwiatowej, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:500 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo;
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakres infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem: oznaczeniem cyfrowym i oznaczeniem literowym;
- 2) przeznaczenie terenu - rodzaj dopuszczonej funkcji i form użytkowania:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie określone niniejszym planem,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 3) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały, za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę lub określony w zgłoszeniu pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami;
- 4) linie rozgraniczające - określone w ustaleniach planu (w tym na rysunku planu) granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie wyznaczone na danym terenie, których nie może przekroczyć: żadna krawędź zewnętrznej ściany budynku oraz określona w ustaleniach planu budowla; linie te nie dotyczą:
  - a) podziemnych części obiektów budowlanych,
  - b) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów wystroju elewacji i innych podobnych elementów budynków – wysuniętych poza tę linię do 1,5 m,
  - c) elementów odwodnienia, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych zewnętrznych elementów budynków;
- 6) rodzaj dachu – określona w planie geometria (kształt, kąt nachylenia) głównych połaci dachowych;

- a) obowiązuje dla połaci dachowych przykrywających minimum 80% powierzchni rzutu najwyższej kondygnacji budynku,
  - b) nie dotyczy przekrycia takich elementów budynku jak nadbudowy w dachu (lukarny, facjaty, mansardy, naczółki), zadaszenia wejść, ogrody zimowe, tarasy, balkony, wykusze, wieże itp.,
  - c) dla każdego określonego w planie rodzaju dachu dopuszcza się co najmniej częściowe zastosowanie dachów płaskich (o nachyleniu połaci dachowych: 0 - 15 stopni) stanowiących przekrycie maksimum 20% powierzchni rzutu najwyższej kondygnacji budynku;
- 7) dach symetryczny (dwuspadowy, wielospadowy) – dach dwu - lub wielospadowy, którego przeciwległe połacie dachu mają takie samo nachylenie;
  - 8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych - miejsca postoju pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg i/lub stanowisk postojowych w garażu;
  - 9) usługi nieuciążliwe - usługi, które nie stanowią przedsięwzięć wyszczególnionych w przepisach odrębnych jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko (środowisko rozumiane również jako oddziaływanie na zdrowie ludzi) oraz jednocześnie nie powodujące uciążliwego oddziaływania dla środowiska mieszkaniowego, za wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
  - 10) powierzchnia zabudowy - suma powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 180 dni usytuowanych w granicach działki budowlanej lub terenu;
  - 11) wysokość n.p.t. – wysokość względna liczona od uśrednionego naturalnego poziomu terenu bezpośrednio otaczającego obiekt budowlany.

## § 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej - określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Sopieszyno w gminie Wejherowo o powierzchni ok. 0,5 ha, którego granice określono na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów o różnym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) cały obszar planu w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 6) zabytkowa kapliczka ujęta w ewidencji zabytków;
- 7) obiekty o walorach historyczno-kulturowych objęte ochroną zapisami planu;
- 8) cały obszar planu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) teren zabudowy usług kultury i usług oświatowo-wychowawczych (UK);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (MN.U).

2. Przeznaczeniu podstawowemu może towarzyszyć przeznaczenie uzupełniające, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Na każdym terenie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane, w tym drogi i dojścia piesze oraz sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla obszaru planu**

§ 5. Dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach objętych ustaleniami planu, dopuszcza się zachowanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń zagospodarowania terenu, które zostały zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczalny remont i przebudowa istniejących obiektów budowlanych zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem;
- 3) w przypadku rozbudowy i realizacji nowej zabudowy obowiązują wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w planie;
- 4) w kształtowaniu nowej zabudowy obowiązują:
  - a) zakaz:
    - wyniesienia kondygnacji podziemnej (piwnic), ponad 1 m n.p.t.,
    - stosowania sidingu,
  - b) wyklucza się:
    - dachy o niesymetrycznym nachyleniu połaci dachowych,
    - dachy, których główne połacie nie posiadają wspólnej kalenicy,
    - dachy o obcej kulturowo formie (np. góralskie),
  - c) obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości i czerni;
- 5) szczegółowy sposób kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów określono w ustaleniach dla terenów;
- 6) ustalone w planie parametry zabudowy i zagospodarowania terenów nie obejmują obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

7) obowiązuje nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie zieleni izolacyjnej, zagrodzenia lub zabudowy.

**§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:**

- 1) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako obiekty i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz instalacji wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, za wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
- 2) dopuszczalny zasięg uciążliwości dla środowiska działalności prowadzonej w związku z zapisanym w planie przeznaczeniem winien zamykać się w granicach działki lub terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 3) nakaz wyposażenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami występującymi w granicach działki lub terenu, o których mowa w pkt 2;
- 4) zakaz zagospodarowania terenu mogącego stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;
- 5) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN.U - zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 6) w przypadku lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi wojewódzkiej nr 224, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do Inwestora oraz jego następców prawnych;
- 7) dopuszcza się realizację ustaleń planu, jako nie naruszających przepisów ochronnych ustanowionych dla otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 8) realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 9) do kształtowania zieleni należy używać roślin gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

**§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem występuje kapliczka - ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu symbolem z.1,
- 2) ustala się sposób zagospodarowania obiektu zabytkowego, wymienionego w pkt 1:
  - a) dla obiektu ujętego w ewidencji zabytków obowiązuje ochrona konserwatorska na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) ochrona obiektu ewidencyjnego obowiązuje w zakresie:
    - historycznej formy i wyrazu architektonicznego,
    - zachowanego historycznego detalu architektonicznego, w tym historycznych materiałów i kolorystyki,
    - zachowania ekspozycji;
- 3) teren objęty planem położony jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Sopieszyno (w zasięgu historycznej niwy siedliskowej), dla której ustala się strefę ochrony konserwatorskiej;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w pkt 3 – ochrona polega na:
  - a) zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym historycznie ukształtowanej sieci drogowej, naturalnego i kulturowego ukształtowania terenu oraz historycznej zieleni, w tym zieleni komponowanej i związanej z ludzkimi siedliskami,
  - b) dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji ruralistycznej w zakresie skali i bryły budynku, kształtu dachu, formy zagospodarowania terenu oraz wskaźników intensywności zabudowy,
  - c) w nowej zabudowie forma budynków winna kontynuować regionalne tradycje budowlane, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 oraz w kartach terenów,
  - d) ochronie podlegają historyczne obiekty małej architektury, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 1 i 2;

- 5) w granicach obszaru objętego planem występują obiekty o walorach historyczno-kulturowych:
- a) budynek mieszkalny przy ul. Kwiatowej 5 (dz. nr 90/1) - oznaczony na rysunku planu symbolem z.2:
    - ochronie podlega bryła budynku oraz kształt dachu, kompozycja elewacji i detal architektoniczny, w tym rozmieszczenie, wielkość i kształt okien i drzwi,
  - b) budynek gospodarczy (stodoła) przy ul. Kwiatowej 5 (dz. nr 90/1) - oznaczony na rysunku planu symbolem z.3:
    - ochronie podlega usytuowanie oraz bryła budynku oraz kształt dachu,
  - c) budynek dawnej szkoły przy ul. Wejherowskiej 51 (dz. nr 89/6) - oznaczony na rysunku planu symbolem z.4:
    - dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektu budowlanego jako nie nadającego się do remontu i odbudowy z zastosowaniem przepisów Prawa budowlanego,
    - w takim przypadku zastosowanie mają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym przeprowadzenie niezbędnych badań konserwatorskich lub architektonicznych dokumentujących historyczną bryłę budynku oraz kształt dachu, kompozycję elewacji i detal architektoniczny, w tym rozmieszczenie, wielkość i kształt okien i drzwi;
- 6) w przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych w granicach obszaru objętego planem dojdzie do odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

**§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej - ze względu na brak takich przestrzeni, określonych dla terenu planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) w granicach obszaru planu występuje teren o charakterze publicznym: UK (teren zabudowy usług kultury i usług oświatowo-wychowawczych);
- 3) dla przestrzeni ogólnodostępnych o charakterze publicznym wymagania kształtowania ładu przestrzennego uwzględniono w ustaleniach dla terenów.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) lokalizacja obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. wymaga zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia niezbędnych warunków dla korzystania z ustalonego przeznaczenia i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przez osoby niepełnosprawne, w tym poruszające się na wózkach inwalidzkich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) podziały powinny być dokonane zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, w tym powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 18 m;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45 - 90 stopni;
- 6) określone parametry nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

**§ 12. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:**

- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym - z istniejącą drogą wojewódzką nr 224 położoną poza wschodnią granicą planu: poprzez drogę gminną (ul. Kwiatowa) istniejącym skrzyżowaniem,

- 2) w granicach terenów objętych planem dopuszczalna budowa wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, pełniących funkcję dojścia i dojazdu do działek (obiektów) budowlanych, na następujących zasadach:
  - a) szerokość nawierzchni utwardzonej co najmniej 4,5 m z dopuszczalnymi lokalnymi poszerzeniami (np. dla potrzeb placów manewrowych, pasów i zatok postojowych itp.),
  - b) w celu utwardzenia zaleca się stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne,
  - c) lokalizacja wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych winna uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach dla terenów;
- 3) w projektowanym systemie komunikacyjnym należy uwzględnić drogi pożarowe, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki;
- 5) wymagana liczba miejsc do parkowania samochodów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 1 stanowisko postojowe/1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej na wydzielonej działce budowlanej:
    - 1 miejsce postojowe/40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
    - 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów dla zabudowy usługowej:
  - 1 stanowisko postojowe/40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

### § 13. Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na terenach objętych ustaleniami planu adaptuje się do zachowania i dalszego użytkowania istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczalna przebudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN - zmiana trasy linii, skablowanie itp.):
  - a) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych właściwego zarządcy infrastruktury,
  - b) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych inwestora, użytkownika lub właściciela obiektu lub gruntu:
    - spowodowanych projektowanym w planie zagospodarowaniem, w tym m. in. usunięciem ewentualnych kolizji z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej,
    - proces uzgadniania i warunki realizacji inwestycji regulują przepisy odrębne;
- 3) w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej lokalnej i ponadlokalnej, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 4) dla projektowanego systemu infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne,
  - b) trasy linii należy prowadzić w miarę możliwości w pasach projektowanych ciągów komunikacyjnych;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) dla systemu infrastruktury wodociągowej obowiązuje konieczność zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, wymaganego w przepisach odrębnych;
- 6) odprowadzenie ścieków:
  - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zaistnienia technicznych możliwości włączenia do sieci gminnej:
    - do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki po uzyskaniu zapewnienia odbioru nieczystości płynnych,

- dopuszcza się zastosowanie innych systemów indywidualnych zapewniających ten sam, co system kanalizacji zbiorczej poziom ochrony środowiska;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- b) za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;

8) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z indywidualnego źródła ciepła, w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne nośniki energii,
- b) dopuszcza się inne, alternatywne nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii;

9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) indywidualne w granicach działki lub terenu,
- b) powierzchniowo do gruntu lub do zbiorników retencyjnych,
- c) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.,
- d) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych, pochodzących z nieruchomości przyległych do pasa drogowego do systemu odwodnienia dróg publicznych, w tym drogi wojewódzkiej nr 224;

10) odpady stałe: ustala się gromadzenie i zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

11) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną: z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych, w tym telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów;

12) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, stanowiących indywidualne mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy zgodny z prawem sposób użytkowania terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 15.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem UK (pow. ok. 0,26 ha) określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług kultury i usług oświatowo-wychowawczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny sportu i rekreacji,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe,
  - d) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
    - ciągi pieszo-jezdne,
    - ciągi i place piesze,

- miejsca i place parkingowe,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczalne inne funkcje usługowe nieuciążliwe w formie zabudowy lub lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 25% w odniesieniu do maksymalnej powierzchni całkowitej dopuszczonej w zabudowie terenu;
- 4) dopuszczalna towarzysząca funkcja mieszkaniowa w formie zabudowy lub lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 25% w odniesieniu do maksymalnej powierzchni całkowitej dopuszczonej w zabudowie terenu;
- 5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - min. 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
    - min. 5 m od południowej, zachodniej i północnej granicy terenu,
    - min. 1,5 m od wschodniej granicy terenu,
  - b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 50% powierzchni terenu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,10,
    - maksymalna: 1,0,
  - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.,
  - f) gabaryty budynków:
    - dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku lub dobudowane do budynku,
    - dopuszczalne podpiwniczenia budynków w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami,
    - maksymalna wysokość budynków: 9 m,
    - maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych: 6 m,
  - g) rodzaj dachu:
    - dach symetryczny dwuspadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 15 – 25 lub 30 - 45 stopni,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30 stopni;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną);
- 7) ustalenia dotyczące komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 12,
  - b) dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej (ul. Kwiatowa):
    - bezpośrednio istniejącym i/lub projektowanym zjazdem,
    - za pośrednictwem projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w § 12 pkt 3,
  - c) dostęp do drogi publicznej - drogi wojewódzkiej (ul. Wejherowska): bezpośrednio istniejącym i/lub projektowanym zjazdem;
- 8) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 13;
- 9) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;



10) stawka procentowa: 30%.

§ 16. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.U (pow. ok. 0,20 ha) określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową:
  - a) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub lokali w budynkach usługowych,
  - b) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach usługowych lub lokali w budynkach mieszkalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe,
  - b) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
    - ciągi pieszo-jezdne,
    - ciągi i place piesze,
    - miejsca i place parkingowe,
  - c) elementy infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń urządzona;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - zgodnie z rysunkiem planu,
    - 5 m od północnej granicy terenu,
    - 4 m od wschodniej granicy terenu,
  - b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,07,
    - maksymalna: 0,7,
  - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 12 m n.p.t.;
  - f) gabaryty budynków:
    - dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku lub dobudowane do budynku,
    - maksymalna wysokość budynków: 9 m,
    - maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych: 6 m,
  - g) rodzaj dachu:
    - dach symetryczny dwuspadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 15 – 25 lub 30 - 45 stopni,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30 stopni;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną);
- 5) ustalenia dotyczące komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 12;

- b) dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej (ul. Kwiatowa): bezpośrednio zjazdem;
- 6) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 13;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;
- 8) stawka procentowa: 0% (w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu).

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 17.** W granicach objętych planem traci moc uchwała nr IX/88/2011 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2011 r., Nr 98, poz. 1972).

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

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

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/79/2019  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 22 maja 2019 r.

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

§ 1. Do projektu planu wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 07.03.2019 r. do 28.03.2019 r. W ustalonym terminie, tj. do dnia 11.04.2019 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

§ 2. W związku z powyższym Wójt Gminy Wejherowo nie przedstawił Radzie Gminy listy uwag nieuwzględnionych.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/79/2019  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 22 maja 2019 r.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo, w rejonie skrzyżowania ul. Wejherowskiej i Kwiatowej nie obejmują inwestycji należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068).

2. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej – stanowiące pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - są realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 755, z późn. zm.). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**