

# UCHWAŁA NR XI/134/2019 RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 16 października 2019 r.

## w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w gminie Wejherowo na obszarze działek nr 683, 690/6 i 690/24

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.)<sup>1)</sup> uchwała się, co następuje:

### **Rozdział 1** **Przepisy wprowadzające**

§ 1. 1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XLVIII/559/2018 Rady Gminy Wejherowo z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w gminie Wejherowo na obszarze działek nr 683, 690/6 i 690/24 (obowiązujący dotychczas Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo uchwalony uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XLI/494/2018 z dnia 18 kwietnia 2018); po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo, przyjętego Uchwałą nr XLVIII/558/2018 Rady Gminy Wejherowo z dnia 17 października 2018 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w gminie Wejherowo na obszarze działek nr 683, 690/6 i 690/24, zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje dwa rozłączne fragmenty wsi Gościcino. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 5,28 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 5) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §3;

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696

- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §4;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §5;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §6;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – §7;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – §8;
- 7) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy oraz zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów; Karty terenów - §9 - §15.

4. W części graficznej planu, na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
  - c) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - d) ZL- lasy,
  - e) KDW – droga wewnętrzna,
  - f) KX- ciąg pieszy;
- 6) przebieg (orientacyjny) ciągu pieszego wymaganego w urządzeniu terenu;
- 7) granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Gościcino”;
- 8) tereny poeksploatacyjne (zasięg orientacyjny).

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia planu**

#### **§ 3. [Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego]**

1. W obszarze planu nie występują elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.

2. Podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenów ustalone w §9 - §15 niniejszej uchwały.

3. Dla pokryć dachowych stosować kolorystykę w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub szarości (grafitu), ustala się wymóg ujednolicenia kolorystyki dachów w obrębie jednej nieruchomości (nie dotyczy dachów płaskich).

#### **§ 4. [Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu]**

1. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; istniejąca sieć drenarska podlega ochronie, dopuszcza się jej przebudowę.

2. Zaleca się wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu istniejącej zieleni wysokiej i średniej; nowe nasadzenia zieleni drzew i krzewów realizować zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

3. W obszarze planu ustala się dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami ZP i ZL jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
- 3) kanalizacji deszczowej.

6. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

7. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

8. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 5. [Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej]**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ustala się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ścieki bytowe docelowo odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu); tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
- 3) ze względu na położenie obszaru w granicach aglomeracji ściekowej Gdynia obowiązuje zakaz odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich i średnich napięć, w tym budowę stacji transformatorowych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub za pośrednictwem gazu zbiornikowego.

5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

6. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

7. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

#### **§ 6. [Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi]**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wewnętrzną ul. Jaśminową, która podlega poszerzeniu.

2. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę z istniejących i planowanych dróg wewnętrznych wydzielonych w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od funkcji zabudowy:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa usługowa:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla każdej usługi,
  - c) 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie.

4. W ramach wskazanych w ust. 3 pkt 2 ilości miejsc parkingowych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum jednego miejsca parkingowego dla każdej usługi, jeśli liczba miejsc postojowych przekroczy 6, minimum dwóch miejsc parkingowych dla każdej usługi, jeśli liczba miejsc postojowych przekroczy 15.

5. Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową; wymagane ustaleniami miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

**§ 7. [Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów]** W obszarze opracowania znajduje się udokumentowane złożo kopaliny (kruszywo naturalne – piasek) „Gościcino”, z którego wydobycie kruszywa zostało zaniechane.

#### **§ 8. [Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym]**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN oraz 8.MN/U ustala się stawkę w wysokości 30%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW, 05.KX ustala się stawkę w wysokości 10%.

3. Tereny oznaczone symbolami: 4.ZL, 5.ZP, 6.ZL, 7.ZP nie wymagają ustalenia wysokości stawki procentowej – plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu.

#### **§ 9. [Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów]**

##### **Karta terenów: 1.MN i 2.MN**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne w formie budynków wolnostojących,

- b) dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących o charakterze nieuciążliwym,
- c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy (wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązują:
  - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej (poszerzenia drogi) ul. Jaśminowej,
  - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenów zieleni urządzonej,
  - c) w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 02.KDW;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 0,6;
- 5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
- 6) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej przy granicy działek ewidencyjnych;
- 8) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej około (+-10%) 1000 m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej).

#### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na położenie części terenów w obszarze poeksploatacyjnym istnieje możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych; w przypadku projektowania zabudowy należy wykonać badania geotechniczne gruntu, a na etapie projektowania obiektów zastosować rozwiązania techniczne, które zapobiegą potencjalnemu naruszeniu zboczy i skarp, zarówno na etapie robót budowlanych jak i eksploatacji obiektów.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
  - b) dla budynków towarzyszących – 6,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) geometria dachu:
  - a) geometria dachu budynku mieszkalnego: nad główną bryłą budynku dach stromy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; kąt nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe, lukarny, itp.,
  - b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

### **§ 10. [Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów]**

#### **Karta terenu: 3.MN**

##### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących o charakterze nieuciążliwym,
- c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy (wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązują w odległości 4m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1,0;
- 5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej i budynków mieszkaniowych w zabudowie bliźniaczej przy granicy działek ewidencyjnych;
- 7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej;
- 8) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej około (+-10%) 800m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek wydzielanych w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej).

#### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na położenie części terenu w obszarze poeksploatacyjnym istnieje możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych; w przypadku projektowania zabudowy należy wykonać badania geotechniczne gruntu, a na etapie projektowania obiektów zastosować rozwiązania techniczne, które zapobiegą potencjalnemu naruszeniu zboczy i skarp, zarówno na etapie robót budowlanych jak i eksploatacji obiektów.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
  - b) dla budynków towarzyszących – 6,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) geometria dachu:
  - a) geometria dachu budynku mieszkalnego: nad główną bryłą budynku dach stromy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; kąt nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe, lukarny, itp.,
  - b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

### **§ 11. [Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów]**

#### **Karta terenu: 8.MN/U**

##### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, usługi związane z obsługą mieszkańców,
- c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
- d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
- e) zieleń urządzona,
- f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,0,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy (wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) obowiązują od wschodniej granicy terenu w odległości 6m.
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych około (+- 10%) 1000 m<sup>2</sup>; określona powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej lub dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
- 7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej i budynków mieszkaniowych w zabudowie bliźniaczej przy granicy działek ewidencyjnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przed przystąpieniem do inwestycji należy wykonać badania geotechniczne gruntu.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub o funkcji mieszanej - 9,0 m,
  - b) dla budynków towarzyszących – 6,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2; dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) geometria dachu:
  - a) geometria dachu budynku mieszkalnego: nad główną bryłą budynku dach stromy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; kąt nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe, lukarny, itp.,
  - b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

**§ 12. [Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów]**

**Karta terenów: 4.ZL, 6.ZL**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy leśne,
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako budowle podziemne.

**§ 13. [Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów]**

#### **Karta terenów: 5.ZP, 7.ZP**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej, towarzyszącej terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty i urządzenia służące rekreacji ruchowej, w tym place zabaw dla dzieci,
  - b) wiaty i altany rekreacyjne,
  - c) ścieżki piesze i rowerowe,
  - d) zbiorniki wodne, zbiorniki retencyjne,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) w terenie 5.ZP ustala się wymóg urządzenia przejścia pieszego łączącego ciąg pieszy (teren 05.KDX) z drogą wewnętrzną – 02.KDW.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość wiat i altan 4m;
- 2) maksymalna powierzchnia wiat i altan 50m<sup>2</sup>;
- 3) geometria dachu dowolna.

**§ 14. [Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność]**

#### **Karta terenów: 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:



1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, w tym tereny: 01.KDW, 03.KDW i 04.KDW, stanowią część istniejących dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu;

2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniej niż 10m dla nowej drogi 02.KDW;
- 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

**§ 15. [Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność]**

#### **Karta terenu: 05.KX**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszy;

2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- b) lokalizacja tras rowerowych,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5m;
- 2) zakaz ruchu dla pojazdów samochodowych;
- 3) ciąg stanowi połączenie piesze z możliwością przejazdu rowerem z ul. Jaśminowej, zieleni urządzonej (teren 5.ZP) i drogi wewnętrznej 02.KDW.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

**§ 16.** W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo uchwalony uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XLI/494/2018 z dnia 18 kwietnia 2018. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2249)

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU GOSZCICINA W GMINIE WEJHEROWO, NA OBSZARZE DZIAŁEK NR 683, 690/6 I 690/24

## RYSUNEK PLANU

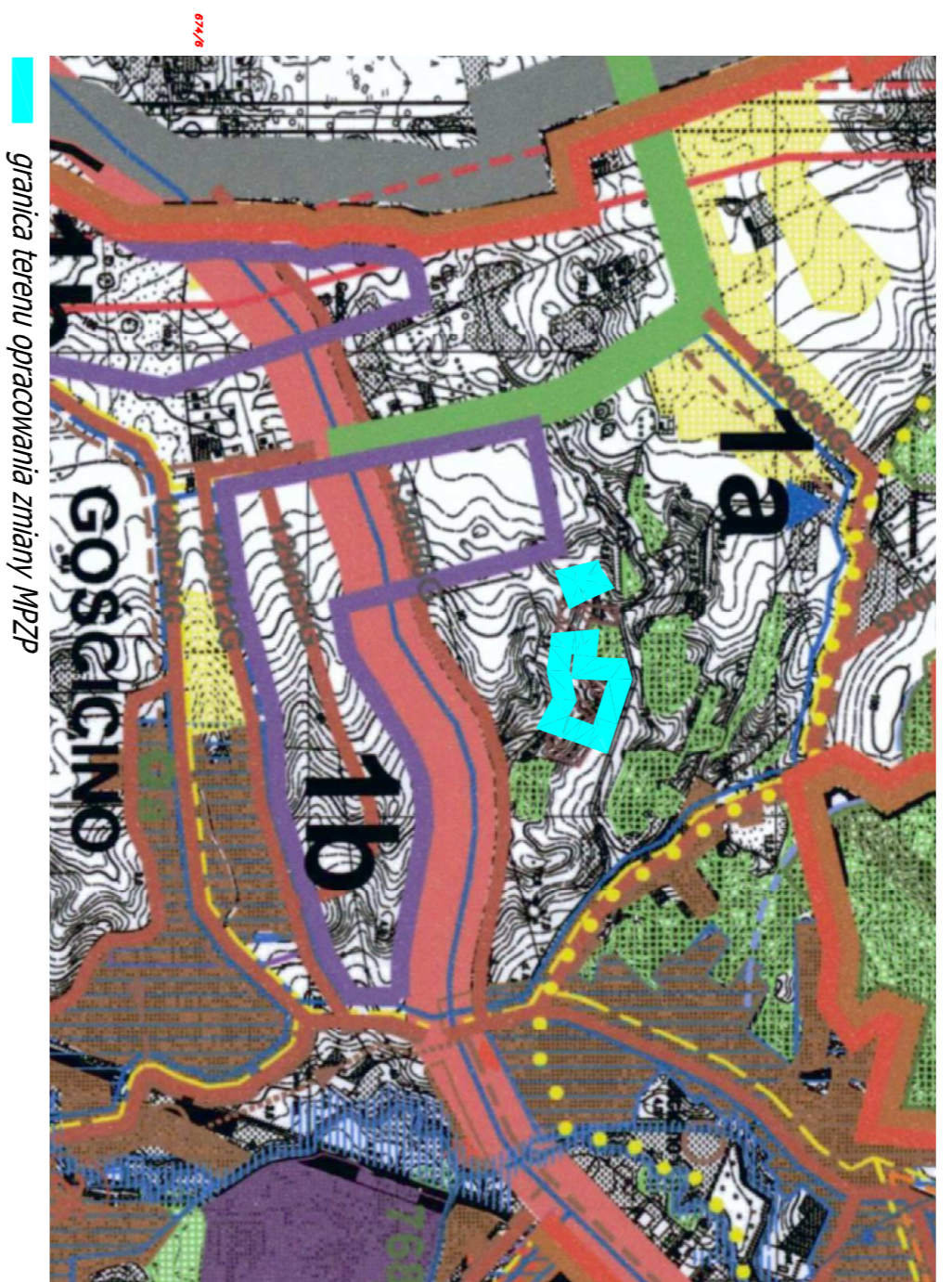
SKALA 1:1000



### LEGENDA:

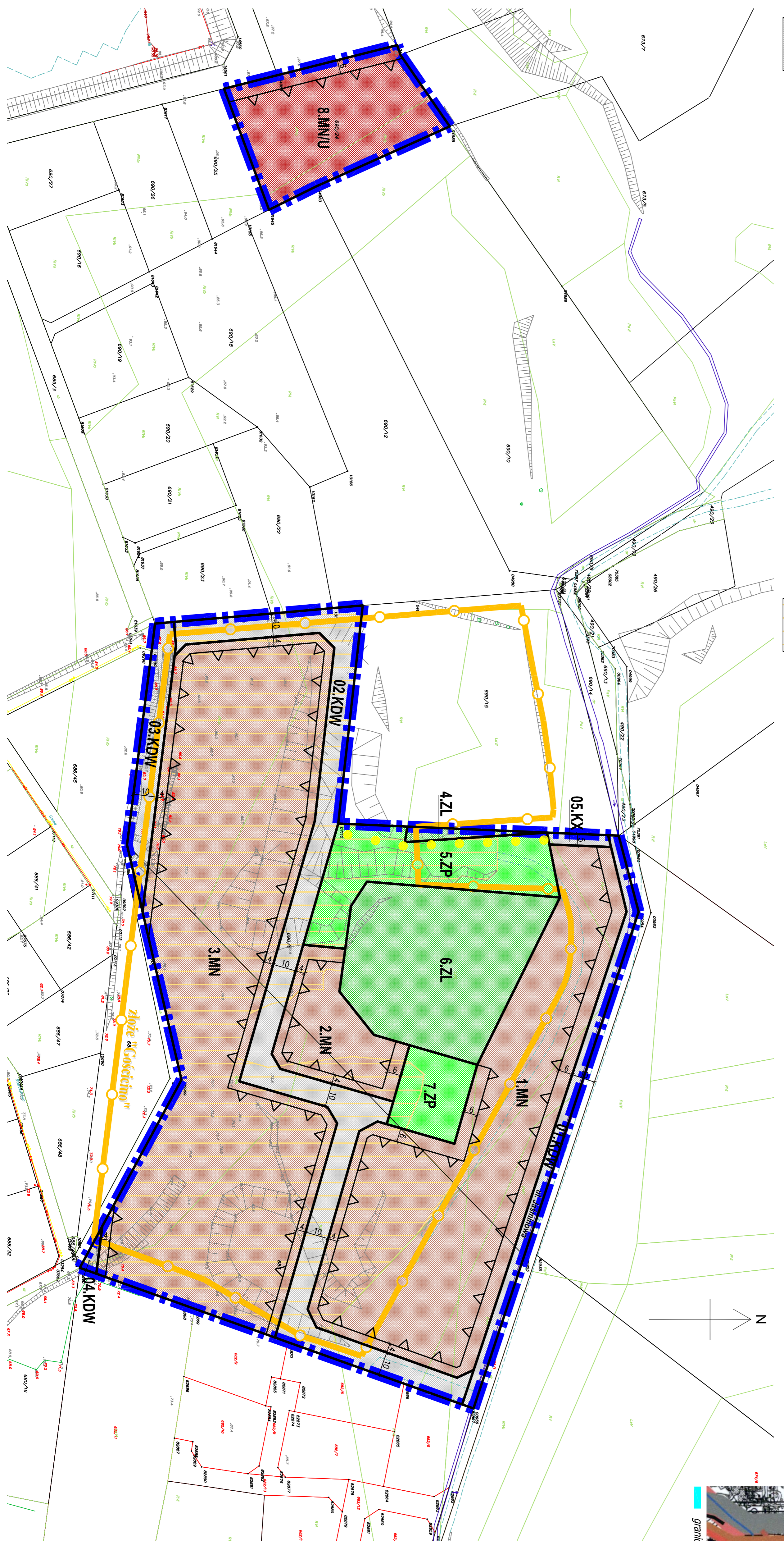
- GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
- 7.ZP**
- PRZEZNACZENIE TERENU:
- MN - ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- MN-U - ZABUDOWA MIESZKANOWO - USŁUGOWA
- ZP - ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL - LASY
- KDW - DROGA WEWNĘTRZNA
- KX - CIĄG PIESZY

- PRZEBIEG (ORIENTACYJNY) CIĄGU PIESZEGO WYMAGANEGO W URZĄDZENIU TERENU
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "GOSZCICINO"
- TERENY POKRYCIATYFICZNE (ZASIĘG ORIENTACYJNY)



granica terenu opracowania zmian /MPZ/

- UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE LASÓW
- UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE
- OSZCZĄT GOSZCICINO
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY PREDYSPONOWANE DLA ROZWOJU MIESZKALNOŚCIOWA
- TERENY PREDYSPONOWANE DLA ROZWOJU FUNKCJI USŁUGOWYCH



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/134/2019  
Rady Gminy Wejherowo z dnia 16 października 2019 r.

WNRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO  
(uchwalone Uchwałą Nr XLVIII/558/2018 Rady Gminy Wejherowo z dnia 17.10.2018 r. wersja ujednolicona)

**DOM** BIODU BIURO URBANISTYCZNE KIEBISTANCIUK, JASZCZAK-SKOJLIŃSKA SP. J.

UL. CHODZIŃSKA 6A, 82-300 STAMBOCZKO, OLSZTYŃSKI  
TEL. 58 50 23 57, e-mail: projekt@dom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU  
GOSZCICINA W GMINIE WEJHEROWO,  
NA OBSZARZE DZIAŁEK NR 683, 690/6 I 690/24  
RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: dr inż. arch. Barbara Jaszczyk - Skolmowska  
(opracowanie urbanistyczne nr 1540)

Opracowanie: mgr Katarzyna Makłowska

data opracowania: KWIECIEŃ - LIPIEC 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/134/2019  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 16 października 2019 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego  
wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)

Rada Gminy Wejherowo, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w gminie Wejherowo na obszarze działek nr 683, 690/6 i 690/24, rozstrzyga co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w gminie Wejherowo na obszarze działek nr 683, 690/6 i 690/24 tj. w dniach od 30.07.2019 r. do 22.08.2019 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 05.09.2019 r. nie złożono żadnych uwag.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 roku, poz. 506, 1309, 1696) art.216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. 2019 r. poz. 869, z 2018 r. poz. 2245) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

1. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w gminie Wejherowo na obszarze działek nr 683, 690/6 i 690/24 wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj.:

- 1) potwierdza się projektowaną wcześniej realizację zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów: części 3.MN oraz 8.MN/U;
- 2) projektuje się realizację nowych sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami zmiany planu miejscowego, tj. sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej niezbędnych dla obsługi terenów: 1.MN, 2.MN i części 3.MN przebiegających w drodze 02.KDW.

2. W sporządzonej dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, oszacowano koszt realizacji infrastruktury technicznej, wymienionej w pkt.1 ust 2 według poziomu cen za II kwartał 2019 r., zaś rzeczywisty koszt realizacji inwestycji będzie ustalony na czas jej realizacji, po sporządzeniu kosztorysu inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**