

**UCHWAŁA NR XLV/542/2022  
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 28 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXVIII/351/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 23 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, przyjętego uchwałą nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 r. (ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo Nr XVII/210/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r., Nr XXXIV/406/2013 z dnia 30 października 2013 r., Nr XXXV/423/2013 z dnia 27 listopada 2013 r., Nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r. oraz Nr XXXVII/437/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino, zwany dalej „planem”, obejmujący obszary położone we fragmencie obrębu geodezyjnego Gowino, którego granice określa rysunek planu.

**§ 2. 1.** Integralną częścią planu jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzonych uwag do projektu planu;
- 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 o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 do uchwały zawierający dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3. 1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 21 terenów urbanistycznych oraz 45 terenów pod komunikację, przedstawionych w tekście i w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli:

- 1) **01.U,UH,UT,UA/MW** – *tereny usług, usług handlu, usług turystyki i rekreacji, usług administracji lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*
- 2) **02.U,P,KS,UH,UA/MN,UT** – *tereny usług, produkcji (działalności nieuciążliwej), obsługi komunikacji samochodowej, usług handlu, usług administracji lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usługi turystyki i rekreacji;*
- 3) **03.U,MN** – *tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;*
- 4) **04.MN,U** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usług;*
- 5) **05.MW/MN** – *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;*
- 6) **06.MN** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;*
- 7) **07.MN** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;*
- 8) **08.MN** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;*
- 9) **09.MN** – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;*

- 10) 10.MN – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;*
- 11) 11.MN – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;*
- 12) 12.RM,MN,U – *tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami;*
- 13) 13.R – *tereny rolne;*
- 14) 14.Zn,Ws – *tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych (do bezwzględneho zachowania), tereny rolne;*
- 15) 15.US – *tereny rekreacji i sportu (m. in. place zabaw);*
- 16) 16.ZU – *tereny zieleni urządzonej;*
- 17) 17.W – *tereny infrastruktury technicznej, jak np.: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, hydrofornie i inne;*
- 18) 18.E – *tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe;*
- 19) 19.U - *tereny zabudowy usługowej;*
- 20) 20.U,MN - *tereny zabudowy usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej;*
- 21) 21.U,MN - *tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;*
- 22) 01 KDZ, 02 KDZ – *tereny dróg publicznych, zbiorczych;*
- 23) 03 KDD – 14 KDD – *tereny dróg publicznych, dojazdowych;*
- 24) 15 KDW – 39 KDW – *tereny dróg wewnętrznych;*
- 25) 40 KDX – 45 KDX – *tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych.*

2. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się od frontu działki;
- 2) **budynek pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy;
- 3) **dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci 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;
- 5) **działka budowlana** – nieruchomości 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 liczonej po zewnętrznym obrysie do powierzchni tej działki budowlanej (inwestycyjnej).
- 7) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwnie kierunki spadku,
  - 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;
  - 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 połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać min. 75% powierzchni

rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie 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, 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 prostopadle 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 grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 13) **teren urbanistyczny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §3, pkt.1 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 14) **wskaźnik zabudowy** – jest to stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach; do powierzchni zabudowy zalicza się również trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i dojeżdż do budynku głównego oraz pomocniczego;
- 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;
- 16) **uniwersalne projektowanie** - oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. "Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

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

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

- 1) nową zabudowę należy kształtować wg szczegółowych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie rozbudowy, nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu;
- 3) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – ustala się odrębnie dla każdej karty terenu; podczas podziału dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;
- 4) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 5) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek (niż ustalone 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;

- 6) dopuszcza się wydzielenie większych działek;
- 7) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod ciągi komunikacji wewnętrznej 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 otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (na podstawie Uchwały Nr 263/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego);
- 2) otulina Parku została wyznaczona indywidualnie jako strefa ochronna w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka; żadna inwestycja oraz działalność gospodarcza na terenie otuliny nie może oddziaływać szkodliwie na Trójmiejski Park Krajobrazowy;
- 3) na terenie planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego) w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) należy zachować w jak największym stopniu istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia zlokalizowane wzdłuż dróg oraz pozostałe wskazane na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Jednocześnie dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku:
  - zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego w obrębie nowo projektowanych skrzyżowań istniejących i nowo projektowanych dróg obsługujących teren planu;
  - przebudowy lub remontu istniejących dróg publicznych;
  - budowy nowej lub przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu planu, kolidującej z istniejącymi zadrzewieniami.
- 5) na terenie planu występuje ciek wodny (do bezwzględного zachowania) mający istotne znaczenie dla właściwej gospodarki wodnej dla wsi Gowino oraz Gościcino, przedmiotowy ciek należy ująć jako urządzenie wodne z możliwością budowy urządzeń typu jaz, zastawka itp.;
- 6) zachowaniu, konserwacji i udraźnianiu podlegają istniejące cieki wodne wskazane na rysunku planu; planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczania cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych;
- 7) ochronie podlegają wszystkie zadrzewienia śródpolne, oczka wodne i tereny podmokłe;
- 8) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 9) należy spełnić wymagania poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi normami;
- 10) ustala się zakaz makroniwelacji (z wyjątkiem terenów 01.U,UH,UT,UA/MW i 02.U,P,UH,UA/MN,UT), czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m; w/w warunki nie dotyczą:
  - dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych, wyjść i wyjazdów z parkingów podziemnych, przejść podziemnych,
  - sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym przyłączy,
  - stawów, oczek wodnych, drenaży,
  - rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,
  - realizacji piwnic,
  - nie dopuszcza się budowy murów oporowych na granicy nieruchomości wyższych niż 1,0 m;
- 11) nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);

- 12) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zielen izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 13) podczas realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;

**4. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych wsi Gowino i Gowino Małe, których granice określono na rysunku.

- 1) w obrębie ww. stref ochronie podlega: historyczna struktura przestrzenna, w tym historyczny układ drogowy, zespoły zabudowy i zasady ich kształtowania oraz poszczególne obiekty, zarówno te ujęte w ewidencji zabytków jak i te o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące charakter historycznej zabudowy, inne elementy historycznego zagospodarowania terenu oraz historyczna zielen wysoka związana z ciągami komunikacyjnymi i historycznymi siedliskami;
- 2) wskazuje się, że należy doprowadzić do rewaloryzacji terenów objętych ochroną, powodując usunięcie elementów szpecących poprzez likwidację obcych historycznemu charakterowi zagospodarowania form zabudowy lub też przekształcenia tej zabudowy, zgodne z historycznym charakterem zabudowy wsi;
- 3) nową zabudowę uzupełniać w miejscach jej historycznego występowania z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu, na podstawie źródeł i przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu o analogie, z zachowaniem tradycji budowlanej miejscowości i regionu Kaszub Północnych;
- 4) stosować historyczną kolorystykę dachów i elewacji, elementy budownictwa regionalnego oraz lokalne materiały budowlane (drewno, miejscowy kamień, ceramika itp.);
- 5) w granicach planu (zgodnie z zał. nr 1) znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – Gminy Wejherowo:
  - Kapliczka przydrożna – pieta (funkcja sakralna), datowana na koniec XIX wieku (ul. Wejherowska, przy wylocie ul. Różanej);
  - Stodoła (funkcja gospodarcza), datowana na 1 ćw. XIX wieku;
  - Spichlerz (funkcja gospodarcza), datowany na koniec XIX wieku;
  - Krzyż przydrożny - rok 1918 r. (rejon ul. Okrężnej i ul. Różanej);
- a) budynki zabytkowe (Stodoła, Spichlerz) ujęte w ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie: historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozmqieszczenie drzwi i okien), historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki; ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków ujętych w ewidencji zabytków; działania inwestycyjne i budowlane oraz działania ingerujące w elementy chronione, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) obiekty (Kapliczka przydrożna, Krzyż przydrożny) ujęte w ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie: historycznej funkcji i lokalizacji, historycznej formy, detalu, materiałów i kolorystyki; działania inwestycyjne i budowlane oraz działania ingerujące w elementy chronione, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) Na terenach objętych planem istnieją budynki o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych, współtworzących klimat historycznej zabudowy (zaznaczone na załączniku graficznym nr 1), nie ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - Budynek mieszkalno-gospodarczy (ul. Kwiatowa 47);
  - Budynek mieszkalny (ul. Wejherowska 44);
  - Budynek mieszkalny (ul. Wejherowska 40/42);
  - Budynek mieszkalny (ul. Wejherowska 23);

- a) powyższe budynki podlegają ochronie w zakresie: historycznej lokalizacji, historycznych proporcji bryły oraz historycznego kształtu dachu i zachowanego historycznego detalu architektonicznego,
  - b) dla budynku mieszkalnego (ul. Wejherowska 44) dodatkowo ochroną należy objąć zastosowany materiał z zakazem docieplenia zewnętrznego.
- 7) Należy zachować w jak największym stopniu występującą na terenie opracowania historyczną zieleń wysoką komponowaną, m. in. istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze cenne zadrzewienia (w tym związane z siecią drogową i historycznymi siedliskami). Istniejące nasadzenia alejowe podlegają ochronie i rewaloryzacji, polegającej na pielęgnacji i uzupełnieniu szpaleru drzew lub też nasadzeniach kompensacyjnych. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zainwestowaniem, w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

#### **5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

- 1) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia na obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 2) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania.

**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 uchwały zawierającym rysunek planu w skali 1:2000.

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

- 1) na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze;
- 2) na obszarze opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) na obszarze opracowania występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały):
  - a) ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać badania gruntu (badania geologiczne), które ustalą kategorię geotechniczną warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z zasadami określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, w zależności od ustalonej kategorii geotechnicznej i rodzaju warunków gruntowych należy sporządzić odpowiednio dokumentację geotechniczną lub/i geologiczno-inżynierską. W dokumentacjach tych należy uwzględnić problematykę stateczności zboczy. Dokumentacja powinna spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych,
  - b) ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej, geotechnicznej lub/i geologiczno-inżynierskiej powinny być wykorzystane do sporządzenia projektu budowlanego i ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia i realizacji projektowanego obiektu. W projekcie budowlanym należy przewidzieć takie rozwiązania i środki techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót budowlanych jak i po ich realizacji zapobiegą naruszeniu stateczności zboczy i skarp.

**8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:** na terenie objętym planem nie przewiduje się procedury scalania działek w rozumieniu przepisów odrębnych.

**9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:** Przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 MPa oraz gazociąg średniego ciśnienia DN160 (równoległe do DN150), dla których strefy kontrolowane oraz zasady ich zagospodarowania zostały ustalone w przepisach odrębnych (Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie stref kontrolowanych w/w gazociągów należy uzgadniać każdorazowo z właściwym operatorem gazociągów przesyłowych.

**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 wydzielenie niezbędnych działek na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych o powierzchni wynikającej z potrzeb danej inwestycji,
- e) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej 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) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
- d) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych o powierzchni wynikającej z potrzeb danej inwestycji,
- e) możliwe jest lokalizowanie transformatorów nastupowych, w ramach potrzeb, w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych,
- f) należy zaprojektować i wybudować system oświetlenia dróg publicznych i wewnętrznych,
- g) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje;

**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 niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła;

**4) Gospodarka odpadami stałymi:** Odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomością i zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy Wejherowo, okresowo wywożone z posesji tylko przez uprawnioną firmę wywozową na składowisko odpadów na warunkach ustalonych przez zarządzającego składowiskiem;

**5) 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,
- e) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na mini oczyszczalniach biologicznych (przysięgowe oczyszczalnie ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1400 m<sup>2</sup>, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- f) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych o powierzchni wynikającej z potrzeb danej inwestycji,
- g) na całym obszarze planu dopuszcza się wydzielenie działek pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejących i nowoprojektowanych sieci;

#### 6) Odprowadzanie wód opadowych:

- a) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi, do kanalizacji deszczowej lub do rowów, studni chłonnych, zbiorników szczelnych itp.,
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej oraz innych urządzeń służących do odprowadzania wód opadowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
- c) odprowadzanie wód opadowych oraz roztopowych z terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej lub innych zorganizowanych systemów odprowadzania wód, powinno odbywać się w granicach własności działki (nie może powodować spływu wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości), w oparciu o rozwiązania indywidualne (np. studnie chłonne, zbiorniki, ogrody deszczowe), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,
- d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do odbiornika zlokalizowanego poza terenem działki lub poza terenem objętym inwestycją, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lub właścicielem terenu lub w/w odbiornika,
- e) wskazane jest gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni itp.,
- f) dopuszcza się wykorzystanie każdego z niezabudowanych terenów w granicach niniejszego planu miejscowego na potrzeby gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych i innych urządzeń), wynikającej ze sporządzonego w tym celu opracowania funkcjonalno-użytkowego,
- g) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych o powierzchni wynikającej z potrzeb danej inwestycji;

#### 7) Zaopatrzenie w inne sieci:

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

#### 8) Układ komunikacyjny:



- a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga powiatowa zlokalizowana w granicach niniejszego planu miejscowego o oznaczeniu **01 KDZ – droga powiatowa nr DP 1336G (Zakrzewo – Strzepcz – Wejherowo)**,
- b) wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim 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,
- c) podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi zbiorcze oraz dojazdowe. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną,
- d) układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne - stan prawny dróg wewnętrznych, 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) na terenie planu wyznacza się ciągi piesze i pieszo-rowerowe; w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,

**9) Minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od funkcji zabudowy:**

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 1,5 miejsca parkingowego na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
- c) zabudowa usługowa: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla każdej usługi,
- d) dla zabudowy usługowej należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, a jeśli liczba miejsc parkingowych przekracza 15, w liczbie nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- e) w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo-usługowej) należy zapewnić liczbę miejsc postojowych odpowiadającą sumie miejsc określonych poprzez wskaźniki wskazane w niniejszym punkcie lit a-d,
- f) wymagane ustaleniami miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

**11. USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:** Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania lub możliwość czasowego wykorzystania terenu na inne, istniejące funkcje niż wskazane w planie, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących.

**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
<b>01.U,UH,UT,UA/MW</b>	30 %
<b>02.U,P,KS,UH,UA/MN,UT</b>	30 %
<b>03.U,MN</b>	30 %
<b>04.MN,U</b>	30 %
<b>05.MW</b>	30 %
<b>06.MN</b>	30 %
<b>07.MN</b>	30 %
<b>08.MN</b>	30 %

09.MN	30 %
10.MN	30 %
11.MN	30 %
12.RM,MN,U	30 %
13.R	0 %
14.Zn,Ws	0 %
15.US	30 %
16.ZU	30 %
17.W	0 %
18.E	0 %
19.U	30 %
20.U,MN	30 %
21.U	30 %
01 KDZ, 02 KDZ, 03 KDD - 14 KDD, 15 KDW - 39 KDW, 40 KDX - 45 KDX	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 obiektów handlowych:** Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami 01.U,UH,UT,UA/MW, 02.U,P,KS,UH,UA/MN,UT oraz 21.U,MN.
- 4) **Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:** Dopuszcza się lokalizację terenów rekreacyjno – wypoczynkowych na terenie oznaczonym jako 15.US.
- 5) **Ustalenia dotyczące pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej:** Nie ustala się.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe

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

<b>01. U,UH,UT,UA/MW</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług, usług handlu i/lub tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,</p> <p>b)dopuszcza się wprowadzenie funkcji: usług administracji, usług turystyki i rekreacji wraz z obsługą komunikacji i ruchu tranzytowego;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)teren należy przeznaczyć w całości na funkcje usługowe, handlowe lub funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w charakterze budynków mieszkalnych do 4 lokali mieszkalnych,</p> <p>b)dla obydwu funkcji podstawowych (usług lub zabudowy mieszkaniowej) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usług administracji, usług turystyki i rekreacji wraz z obsługą komunikacji i ruchu tranzytowego jako funkcji towarzyszącej,</p> <p>c)dopuszcza się wprowadzenie usług w budynkach wolnostojących lub zwartej zabudowie (dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);</p> <p>d)nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>,</p>
--------------------------	--

e) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynku wielorodzinnego - 1500 m<sup>2</sup>,

f) zabudowa wielorodzinna w postaci pojedynczych działek skomunikowanych za pomocą dróg wewnętrznych lub w postaci zespołu działek i zabudowy w formie zespołów z wytworzeniem wspólnego dziedzińca oraz posiadających wspólne dojazdy i miejsca postojowe,

g) dla terenów lub zespołów zabudowy wielorodzinnej należy zapewnić w procesie inwestycyjnym tereny zieleni urządzonej wewnątrzsiedlowej, place zabaw oraz tereny rekreacyjno-sportowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

h) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się realizację parkingów podziemnych,

i) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania terenu w postaci zabudowy wielorodzinnej należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu, podlegającą uzgodnieniu z Urzędem Gminy Wejherowo,

j) podział na nowe działki o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup> (dla terenów usługowych) oraz 1500 m<sup>2</sup> (dla terenów zabudowy mieszkaniowej); dopuszcza się etapowy podział nieruchomości dostosowany do kolejności i oczekiwań pozyskiwanych inwestorów, według uzgodnionej koncepcji,

k) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m,

l) dopuszcza się wydzielenie większych działek,

3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) architektura obiektów usługowych winna być dostosowana do współczesnych form oraz być kształtowana z uwzględnieniem lokalnej tradycji architektonicznej obiektów o analogicznej funkcji w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyk,

b) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 70% (w tym maksymalnie 40% zabudowy kubaturowej),

c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,9,

d) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych – max. 12,0 m,

e) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu wolnostojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – max. 12,0 m,

f) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków pomocniczych – max. 6,0 m,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,8 m,

i) liczba kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

j) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych lub dachy płaskie,

k) kąty nachylenia dachów budynku głównego: – min. 30°, max. 45°, dla dachów płaskich – min. 0°, max. 12°,

l) kąty nachylenia połąci dachowych dla budynków pomocniczych: min. 12°, max. 35°,

m) rodzaj pokrycia dachu: dla wszystkich dachów stromych dachówka ceramiczna lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie

	<p>papy bitumicznej,</p> <p>n)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>o)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>p)pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>q)strefa kontrolowana gazociągu DN 150 MOP 5,5 MPa oraz DN 160 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisami §4, ust. 9;</p> <p>4)Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p> <p>a)prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,</p> <p>b)dla ochrony środowiska przyrodniczego zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć ponadnormatywnie szkodliwych dla środowiska, w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych,</p> <p>c)ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia; odprowadzanie do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub do rowów melioracyjnych, studni chłonnych itp.,</p> <p>d)zakłada się dla ochrony powietrza atmosferycznego konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez m.in. wprowadzanie jako paliwa gazu; oleju opałowego lub innego ekologicznego źródła ciepła dla wyeliminowania „niskich” emisji, a także zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących wtórne pylenie,</p> <p>e)zakłada się dla ochrony przed hałasem dopuszczenie natężenia hałasu w poszczególnych strefach zainwestowania zgodnie z obowiązującymi normami; dla obiektów mogących zwiększać zagrożenie hałasem zaleca się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej,</p> <p>f)nakaz wprowadzenia elementów zieleni ochronnej (wysokiej i niskiej) na obrzeżach terenu, w przypadku jego przeznaczenia na cele inne niż mieszkaniowe (na styku z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową);,</p> <p>g)powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%.</p>
<p><b>02.</b> <b>U,P,KS,UH,UA/MN,UT</b></p>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług, produkcji (działalności nieuciążliwej), obsługi komunikacji samochodowej (stacji paliw),usług handlu, usług administracji, usług ochrony zdrowia; zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć ponadnormatywnie szkodliwych dla środowiska, w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych oraz dopuszczalnych norm hałasu,</p> <p>b)dopuszcza się wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usługi turystyki i rekreacji wraz z obsługą komunikacji i ruchu tranzytowego,</p>

c)w przypadku wydzielenia działki o min. powierzchni 2000 m<sup>2</sup> przeznaczonej pod funkcję produkcyjną nie dopuszcza się jednoczesnego przeznaczenia terenu na funkcje produkcyjne oraz zabudowy mieszkaniowej,

2)Ogólne warunki urbanistyczne:

a)nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>,

b)w przypadku przeznaczenia terenu na funkcje usług i produkcji wskazana jest realizacja budynku głównego jako dominanty dla tego obszaru,

c)podział na działki: dla zabudowy usługowej i produkcyjnej o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej min. 1500 m<sup>2</sup>, w przypadku podziału terenu pod nowo projektowaną zabudowę usługowo-produkcyjną dopuszcza się podział stopniowy nieruchomości dostosowany do kolejności i oczekiwań pozyskiwanych inwestorów,

d)dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m,

e)dopuszcza się wydzielenie większych działek,

3)Wskaźniki kształtowania zabudowy:

a)architektura obiektów usługowych i produkcyjnych winna być dostosowana do współczesnych form przemysłowych i produkcyjnych oraz być kształtowana z uwzględnieniem lokalnej tradycji architektonicznej obiektów o analogicznej funkcji w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki,

b)wskaźnik zabudowy dla funkcji wymienionych w pkt.1 lit. a usług oraz produkcji - maksymalnie 60% (w tym maksymalnie 40% zabudowy kubaturowej); dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług turystyki i rekreacji - maksymalnie 40% (w tym maksymalnie 25% zabudowy kubaturowej),

c)intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,9,

d)wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych i biurowych – max.12,0 m,

e)wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu wolnostojącego budynku produkcyjnego oraz pomocniczego – max.13,0 m,

f)wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu wolnostojącego budynku mieszkalnego – max.9,0 m;

g)dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h)maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla zabudowy usługowej i produkcyjnej: 0,8 m, dla zabudowy mieszkaniowej: 0,6 m,

i)liczba kondygnacji dla zabudowy produkcyjnej i usługowej: maksymalnie 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe),

j)liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

k)rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych lub dachy płaskie (tylko dla zabudowy usługowej i produkcyjnej), dla myjni samochodowej geometria dachu dowolna,

l)kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy MN,UT – min. 30°, max. 45°,

m)kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy usługowej

i produkcyjnej: min. 12°, max. 35°; dla dachów płaskich – min. 0°, max. 12°; geometria i forma dachów powinna być dostosowana do celów technologicznych, dla myjni samochodowej kąt nachylenia dachu dowolny,

n) kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych: min. 12°, max. 35°,

o) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie papy bitumicznej; dla zabudowy produkcyjnej dopuszcza się pokrycie z blachy, dla myjni samochodowej rodzaj pokrycia dachu dowolny,

p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,

q) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oraz ciągiem pieszo-rowerowym, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,

r) strefa kontrolowana gazociągu DN 150 MOP 5,5 MPa oraz DN 160 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisami §4, ust. 9,

s) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć, obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii); w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

a) prowadzona działalność produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

b) dla ochrony środowiska przyrodniczego zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć ponadnormatywnie szkodliwych dla środowiska, w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych,

c) ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia; odprowadzanie do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub do rowów melioracyjnych, studni chłonnych itp.,

d) zakłada się dla ochrony powietrza atmosferycznego konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez m.in. wprowadzanie jako paliwa gazu; oleju opałowego lub innego ekologicznego źródła ciepła dla wyeliminowania „niskich” emisji; a także zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących wtórne pylenie,

e) zakłada się dla ochrony przed hałasem dopuszczenie natężenia hałasu w poszczególnych strefach zainwestowania zgodnie z obowiązującymi normami; dla obiektów mogących zwiększać zagrożenie hałasem zaleca się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej,

f) nakaz wprowadzenia elementów zieleni ochronnej (wysokiej i niskiej) na obrzeżach działek o funkcji usług i produkcji; w pierwszej kolejności należy wprowadzić pas zieleni wysokiej o szerokości min. 5,0 m przy granicy terenu 02 w przypadku jego przeznaczenia na cele inne niż

	<p>mieszkaniowe, g)powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.</p>
<b>03.U,MN</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej (działalność nieuciążliwa) oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; 2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)teren leży częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały), b)zabudowa usługowa (usługi, handel, rzemiosło) zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym, c)dla ochrony środowiska przyrodniczego zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć ponadnormatywnie szkodliwych dla środowiska, w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych, d)dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez konieczności wprowadzania usług na terenie nieruchomości, e)funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji, f)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; zabudowa mieszkaniowo-usługowa jeden budynek mieszkalno-usługowy na działce budowlanej, g)ustawienie budynku kalenicą główną równoległą do krawędzi drogi, h)dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie nadbudowy, rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu, i)podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup>, j)minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1200 m<sup>2</sup>, k)minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu, l)na działce nr 50/5 zlokalizowano kapliczkę przydrożną – pieta (funkcja sakralna, datowana na koniec XIX wieku) ujętą w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Wejherowo; wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jak i w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków; 3)Wskaźniki kształtowania zabudowy: a)budynek główny jako obiekt wolnostojący, b)dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący, c)wskaźnik zabudowy - maksymalnie 60% (w tym maksymalnie 40% zabudowy kubaturowej), d)intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6, e)wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m, f)wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy</p>

	<p>głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m,</p> <p>g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu,</p> <p>h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,</p> <p>i) liczba kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,</p> <p>j) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych,</p> <p>k) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się oraz naczółkowe,</p> <p>l) kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45° lub 22° na ścianie kolankowej o wysokości od 0,5 do 1,2 m,</p> <p>m) kąty nachylenia dachów dla budynków pomocniczych oraz usługowych: 22° – 45°,</p> <p>n) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>q) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>r) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od brzegu cieku wodnego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>s) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>t) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć, obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii); w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać,</p> <p>u) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.</p>
<p><b>04.MN,U</b></p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usług (działalność nieuciążliwa);</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; zabudowa mieszkaniowo-usługowa jeden budynek mieszkalno-usługowy na jednej działce budowlanej,</p> <p>b) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym,</p> <p>c) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi,</p> <p>d) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,</p> <p>e) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż</p>



	<p>900 m<sup>2</sup>,</p> <p>f) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 900 m<sup>2</sup>,</p> <p>g) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu,</p> <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) budynek główny jako obiekt wolnostojący,</p> <p>b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;</p> <p>c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%,</p> <p>d) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,</p> <p>e) wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m,</p> <p>f) wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m,</p> <p>g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu,</p> <p>h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego,</p> <p>i) liczba kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>j) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych,</p> <p>k) kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45°,</p> <p>l) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,</p> <p>m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>o) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>p) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć, obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii); w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać,</p> <p>q) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
<p><b>05.MW/ MN</b></p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,</p> <p>b) 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.</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p>

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, minimalna powierzchnia działki,  
na której dopuszcza się wznoszenie budynku jednorodzinnego - 1500 m<sup>2</sup>,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w charakterze budynków mieszkalnych do 4 lokali mieszkalnych; minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynku wielorodzinnego - 1500 m<sup>2</sup>,

c) dopuszcza się wydzielenie większych działek,

d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi,

e) dopuszcza się wprowadzenie usług w budynkach wolnostojących lub w zwartej zabudowie (dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej),

f) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,

g) zabudowa wielorodzinna w postaci pojedynczych działek skomunikowanych za pomocą dróg wewnętrznych lub w postaci działek i zabudowy w formie zespołów z wytworzeniem wspólnego dziedzińca oraz posiadających wspólne dojazdy i miejsca postojowe,

h) dla terenów lub zespołów zabudowy wielorodzinnnej należy zapewnić w procesie inwestycyjnym tereny zieleni urządzonej wewnątrzsiedlowej, place zabaw oraz tereny rekreacyjno-sportowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

i) dla zespołów zabudowy wielorodzinnnej dopuszcza się realizację parkingów podziemnych,

j) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania terenu należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu, podlegającą uzgodnieniu z Gminą Wejherowo,

k) dopuszcza się wydzielenie, wewnątrz obszaru, dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m,

3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) Zabudowa jednorodzinna - budynek główny jako obiekt wolnostojący;

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

c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%,

d) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8,

e) wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: zabudowa jednorodzinna - maksymalnie 9,0 m, zabudowa wielorodzinna - maksymalnie 12,0 m,

f) wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1,0 m w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnnej,

i) liczba kondygnacji dla budynków jednorodzinnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków wielorodzinnych maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,

j) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych,

k) kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45°,

	<p>l) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,  m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,  n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,  o) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.</p>
<p><b>06.MN</b></p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,  b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,  b) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi,  c) w celu określenia zasad podziału oraz sposobu zagospodarowania terenu należy wykonać koncepcję podziału i zagospodarowania terenu (dotyczy obszarów położonych pomiędzy drogami: 02KDZ, 40 KDX i 19KDW oraz 19 KDW, 21 KDW i 03 KDD), podlegającą uzgodnieniu z Urzędem Gminy Wejherowo,  d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>,  e) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1500 m<sup>2</sup>,  f) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;  g) dopuszcza się wydzielenie większych działek,  h) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m,  i) w przypadku podziału i zabudowy terenu działek przylegających bezpośrednio do drogi 02.KDZ zobowiązuje się ich właściciele do wykonania dojazdów do tych działek wyłącznie z drogi 19 KDW i 40 KDX lub dróg wewnętrznych wydzielonych wewnątrz obszaru skomunikowanych za pomocą drogi 19 KDW,  j) na terenie urbanistycznym zlokalizowano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, dla których należy spełnić wymogi zawarte w §4, ust. 7, pkt.3,  3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:  a) budynek główny jako obiekt wolnostojący,  b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,  c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%,  d) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,4,  e) wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m,</p>

	<p>f) wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m,</p> <p>g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu,</p> <p>h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego,</p> <p>i) liczba kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,</p> <p>j) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych,</p> <p>k) kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45°,</p> <p>l) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,</p> <p>m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami lokalnymi oraz dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogą 02 KDZ, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>p) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>q) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
<p><b>07.MN</b></p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,</p> <p>b) 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.</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,</p> <p>b) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi,</p> <p>c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie nadbudowy, rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu,</p> <p>d) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>e) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;</p> <p>f) nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek,</p> <p>g) na terenie urbanistycznym zlokalizowano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, dla których należy spełnić wymogi zawarte w §4, ust. 7, pkt.3;</p> <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) budynek główny jako obiekt wolnostojący,</p> <p>b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu</p>

	<p>połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;</p> <p>c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%,</p> <p>d) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,</p> <p>e) wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m,</p> <p>f) wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m,</p> <p>g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu,</p> <p>h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego,</p> <p>i) liczba kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,</p> <p>j) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych,</p> <p>k) kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45°,</p> <p>l) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,</p> <p>m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z ciągiem pieszo-rowerowym, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenów leśnych, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>q) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>r) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
<p><b>08.MN</b></p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,</p> <p>b) 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;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,</p> <p>b) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi 02 KDZ,</p> <p>c) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>d) dopuszcza się wydzielenie większych działek,</p> <p>e) zabudowa projektowana na przedmiotowym terenie nie może prowadzić do likwidacji, zasypywania lub zanieczyszczenia cieku wodnego znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie (teren 14.Zn,Ws),</p>

	<p>należy zachować naturalną rzeźbę doliny cieku wodnego, a także nie dopuścić do zmiany stosunków wodnych przedmiotowego terenu;</p> <p>3)Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a)budynek główny jako obiekt wolnostojący;</p> <p>b)dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;</p> <p>c)wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%,</p> <p>d)intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,</p> <p>e)wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m,</p> <p>f)wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m,</p> <p>g)nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;</p> <p>h)maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego,</p> <p>i)liczba kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>j)rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych,</p> <p>k)kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45°,</p> <p>l)kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,</p> <p>m)rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>n)nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą 02 KDZ, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>p)pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>q)powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
<p><b>09.MN</b></p>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,</p> <p>b)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;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;</p> <p>b)ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi,</p> <p>c)funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej całego budynku,</p> <p>d)podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>e)minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków – 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>f)minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie</p>

	<p>budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu,</p> <p>g)na terenie urbanistycznym zlokalizowano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), dla których należy spełnić wymogi zawarte w §4, ust. 7, pkt.3,</p> <p>h)ustala się zakaz podnoszenia (nasypywania) poziomu terenu pomiędzy drugą linią zabudowy, a brzegiem cieków wodnych (14.Zn,Ws) na działkach nr 35/1-7, 36/2-5);</p> <p>3)Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a)budynek główny jako obiekt wolnostojący,</p> <p>b)dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;</p> <p>c)wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%,</p> <p>d)intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,;</p> <p>e)wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m,</p> <p>f)wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m,</p> <p>g)nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;</p> <p>h)maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego,</p> <p>i)liczba kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,</p> <p>j)rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych,</p> <p>k)kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45°,</p> <p>l)kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 22° – 45°,</p> <p>m)rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>n)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>o)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>p)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenu 14.Zn,Ws oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>q)pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>r)w sytuowaniu zabudowy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć, obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii); w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać,</p> <p>s)powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
<p><b>10.MN</b></p>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,</p>

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

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,

b) ustawienie budynku kalenicą główną równoległą do krawędzi drogi,

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

d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>, proponowany podział przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,

e) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków – 1000 m<sup>2</sup>.

f) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;

g) dopuszcza się wydzielenie większych działek,

h) na terenie urbanistycznym zlokalizowano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), dla których należy spełnić wymogi zawarte w §4, ust. 7, pkt.3,

3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;

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

c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%,

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

e) wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m,

f) wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego,

i) liczba kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,

j) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych,

k) kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30°– 45° lub 22° na ścianie kolankowej o wysokości od 0,5 do 1,2 m,

l) kąty nachylenia dachów dla budynków pomocniczych oraz usługowych: 22° – 45°,

m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,

n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr



	<p>l do niniejszej uchwały,  o)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,  p)w sytuowaniu zabudowy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć, obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii); w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać,  q)powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
<p><b>11.MN</b></p>	<p>1)Przeznaczenie terenu:  a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,  b)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)fragment terenu leży w strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały),  b)zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,  c)ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi,  d)dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie nadbudowy, rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu,  e)podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>, proponowany podział przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,  f)minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków – 1 000 m<sup>2</sup>,  g)minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;  h)dopuszcza się wydzielenie większych działek,  i)dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 6,0 m,  j)na działkach nr 145/5 i 144/12 dopuszcza się zagospodarowanie terenu oraz nową zabudowę mieszkaniową po przeprowadzeniu niezbędnych prac melioracyjnych polegających na osuszeniu terenu i udroźnieniu istniejących rowów melioracyjnych;  3)Wskaźniki kształtowania zabudowy:  a)budynek główny jako obiekt wolnostojący;  b)dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący,  c)wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%,  d)intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,  e)wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m,  f)wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku</p>

	<p>pomocniczego maksymalnie 6,0 m,</p> <p>g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu,</p> <p>h) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m,</p> <p>i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,</p> <p>j) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych,</p> <p>k) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się oraz naczółkowe,</p> <p>l) kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45° lub 22° na ścianie kolankowej o wysokości od 0,5 do 1,2 m,</p> <p>m) kąty nachylenia dachów dla budynków pomocniczych oraz usługowych: 22° – 45°,</p> <p>n) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,</p> <p>o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</p> <p>q) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć, obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii); w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać,</p> <p>r) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
<p><b>12.RM, MN,U</b></p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>b) dopuszcza się funkcje: tereny zabudowy usługowej oraz rzemiosła i produkcji rolniczej;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) fragment terenu leży w strefie ochrony konserwatorskiej (fragment działki nr 151/78, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały),</p> <p>b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie nadbudowy, rozbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu; wskazana rehabilitacja uporządkowanie siedliska,</p> <p>c) nowe obiekty na terenach zabudowy zagrodowej powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca,</p> <p>d) dopuszcza się podział na nowe działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,</p> <p>e) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu,</p> <p>f) na działce nr 151/78 zlokalizowano spichlerz (funkcja gospodarcza,</p>

	<p>datowany na koniec XIX wieku) oraz stodołę (funkcja gospodarcza, datowana na I ćw. XIX wieku) ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Wejherowo.</p> <p>Dla przedmiotowych obiektów ustala się następujące zasady ochrony:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-obiekty o wysokich wartościach należy poddać rewaloryzacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne, z poszanowaniem historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej, w uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;</li> <li>-wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jak i w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;</li> <li>-niezbędne jest uzyskanie od właściwego terenowo konserwatora zabytków wytycznych do projektowania oraz uzgodnień koncepcji i projektu technicznego;</li> </ul> <p>3)Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a)wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%,</li> <li>b)intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5,</li> <li>c)wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi maksymalnie 9,0 m,</li> <li>d)wysokość zabudowy pomocniczej oraz gospodarczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 12,0 m,</li> <li>e)dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego,</li> <li>f)maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego,</li> <li>g)liczba kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,</li> <li>h)rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych,</li> <li>i)dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wyłącznie dachy dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się oraz naczółkowe,</li> <li>j)kąty nachylenia dachów budynku głównego: 30° – 45° lub 22° na ścianie kolankowej o wysokości od 0,5 do 1,2 m,</li> <li>k)kąty nachylenia dachów dla budynków pomocniczych oraz usługowych: 22° – 45°,</li> <li>l)rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu,</li> <li>m)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</li> <li>n)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</li> <li>o)pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,</li> <li>p)powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</li> </ul>
<b>13.R</b>	1)Przeznaczenie terenu:

	<p>Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolne;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)zakaz zabudowy kubaturowej (trwale lub tymczasowo związanej z gruntem),</p> <p>b)dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu,</p> <p>c)nie dopuszcza się podziału na działki budowlane,</p> <p>d)dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu,</p> <p>e)dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej,</p> <p>f)obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne,</p> <p>a)powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%,</p> <p>b)należy bezwzględnie zachować istniejące ciek wodne, wartościowe zadrzewienia oraz tereny podmokłe;</p>
<p><b>14.Zn,Ws</b></p>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych (do bezwzględnego zachowania), tereny rolne,</p> <p>b)dopuszcza się infrastrukturę techniczną;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)zakaz zabudowy kubaturowej,</p> <p>b)dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, w tym funkcję rolną;</p> <p>c)istniejący ciek wodny należy ująć jako urządzenie wodne z możliwością budowy urządzeń typu jaz, zastawka itp.,</p> <p>d)zachowaniu, konserwacji i udrażnianiu podlegają istniejące ciek wodne wskazane na rysunku planu, planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych,</p> <p>e)dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych,</p> <p>f)dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury, w tym m. in.: ścieżki, place zabaw, kładki, mostki, itp., preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień, itp.,</p> <p>g)dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne w postaci ścieżek spacerowych, rowerowych, itp.; dopuszcza się przeprowadzenie ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż cieku wodnego,</p> <p>h)należy bezwzględnie zachować wartościowe zadrzewienia oraz tereny podmokłe,</p> <p>i)obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne oraz wewnętrzne,</p> <p>j)powierzchnia biologicznie czynna: minimum 85%,</p> <p>k)na terenie urbanistycznym zlokalizowano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, dla których należy spełnić wymogi zawarte w §4, ust. 7, pkt.3;</p>
<p><b>15.US</b></p>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rekreacji i sportu o dużym udziale zieleni niskiej i wysokiej, tereny zieleni urządzonej w postaci np: placów zabaw, ogródków jordanowskich, boisk, ścieżek edukacyjnych,</p>

	<p>ścieżek zdrowia itp.,</p> <p>b)dopuszcza się funkcje: infrastruktura techniczna,</p> <p>c)wyklucza się funkcje: produkcja, mieszkalnictwo;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)zakaz zabudowy kubaturowej,</p> <p>b)dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury, w tym m. in. : altany, ścieżki, murki, fontanny, preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień, itp.,</p> <p>c)dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej,</p> <p>d)dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne w postaci ścieżek spacerowych, rowerowych, itp.,</p> <p>e)obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę dojazdową,</p> <p>f)powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%;</p>
<b>16. ZU</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej o dużym udziale zieleni (niskiej i wysokiej) z możliwością wykorzystania terenów na cele rekreacji tj: place zabaw, ogródki jordanowskie, ścieżki edukacyjne, ścieżki zdrowia itp.,</p> <p>b)dopuszcza się funkcje: infrastruktura techniczna.</p> <p>c)wyklucza się funkcje: usługi, mieszkalnictwo;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)zakaz zabudowy kubaturowej,</p> <p>b)dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury, w tym m. in. : altany, ścieżki, murki, fontanny, preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień, itp.,</p> <p>c)dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej,</p> <p>d)dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne w postaci ścieżek spacerowych, rowerowych, itp.,</p> <p>e)obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne oraz wewnętrzne;</p> <p>g)powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70%,</p> <p>h)na terenie urbanistycznym zlokalizowano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, dla których należy spełnić wymogi zawarte w §4, ust. 7, pkt.3;</p>
<b>17.W</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej, jak np.: ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, hydrofornie i inne;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej,</p> <p>b)dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych obiektów i sieci;</p> <p>c)dopuszcza się lokalizację takich obiektów na granicy działki, z zachowaniem przepisów szczególnych,</p>

	<p>d) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu,</p> <p>e) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;</p> <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 60 %,</p> <p>b) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;</p> <p>c) dopuszcza się miejsce postojowe,</p> <p>d) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.</p>
<b>18.E</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu: Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w samodzielnym budynku lub w postaci nasłupowej,</p> <p>b) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku: maksymalnie 4,0m,</p> <p>c) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie ustala się,</p> <p>d) liczba kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,</p> <p>e) kąty nachylenia połaci dachu: maksymalnie 45°,</p> <p>f) rodzaj pokrycia dachu: dopuszcza się stosowanie dachówek ceramicznych i cementowych oraz blachodachówek i pap bitumicznych o wysokim standardzie wykonania,</p> <p>g) dopuszcza się wydzielenie działki o innej powierzchni i kształcie niż określona na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, przy zachowaniu miejsca lokalizacji stacji,</p> <p>h) dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki, z zachowaniem przepisów szczegółowych;</p> <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 60 %,</p> <p>b) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne oraz wewnętrzne,</p> <p>c) dopuszcza się miejsce postojowe,</p> <p>d) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.</p>
<b>19.U</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej,</p> <p>b) dopuszcza się budynki magazynowe i składy, towarzyszące budynkom usługowym, a także mieszkanie dla właściciela w budynku usługowym;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) teren leży częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały);</p> <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,</p> <p>c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,</p> <p>d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,</p>

	<p>e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200 m<sup>2</sup>,  f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,  g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,  h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,  i) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,  j) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku,  k) geometria, pokrycie i kolorystykę dachu:  - dla głównych połaci dachu: dachy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, dwuspadowy i naczółkowy, o kącie nachylenia połaci od 22 do 45 stopni,  - w budynkach gospodarczych oraz wiatach o wysokości do 6 m, dopuszcza się dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia od 10 do 15 stopni,  l) dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację, rozbudowę i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, jak w części istniejącej oraz zgodnie z ustaleniami planu.</p>
<p><b>20.U,MN</b></p>	<p>1)Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  b) dopuszcza się usługi zdrowie i opieki społecznej (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), kultury, nauki i oświaty, administracji publicznej, sportu i rekreacji, budynki biurowe i konferencyjne, usługi gastronomii, handlu i inne usługi nieuciążliwe,  b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,  c)dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, przy czym dopuszcza się 1 lokal mieszkalny w każdym budynku,  d) lokalizacja budynków towarzyszących - gospodarczych (magazynowych) i garażowych,  e) dopuszcza się lokalizację wiat,  2)Wskaźniki kształtowania zabudowy:  a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,  b) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić położenie terenu w sąsiedztwie terenu leśnego (las poza obszarem opracowania planu po zachodniej stronie),  c) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć, obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii); w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać,  d) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie dwóch budynków na każdej działce budowlanej,  e)zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w formie budynków bliźniaczych lub szeregowych,  f) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% działki budowlanej,  g)powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,  h)intensywność zabudowy:  - minimalna: 0,0,  - maksymalna: 1,2,</p>

	<p>i) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej: 1100 m<sup>2</sup>, dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch działek budowlanych;</p> <p>j) maksymalna wysokość zabudowy, liczona od najniższego poziomu terenu (istniejącego w dniu uchwalenia planu) przy głównym wejściu do budynku do najwyższego elementu przykrycia dachu obiektu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla budynków o funkcji wyłącznie mieszkalnej 9,0 m,</li> <li>- dla budynków o funkcji usługowej lub o funkcji mieszanej 10,5 m,</li> <li>- dla budynków towarzyszących i wiat 6,0 m,</li> </ul> <p>k) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej niż 0,6 m npt,</p> <p>l) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,</p> <p>m) geometria dachu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków głównych - mieszkalnych i usługowych lub o funkcji mieszanej: nad główną bryłą budynku (nie dotyczy werand, wykuszy, lukarn, zadaszeń wejścia, itp.) dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30 stopni i nie więcej niż 45 stopni,</li> <li>- budynków towarzyszących i wiat: dach płaski lub dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 15 stopni i nie więcej niż 45 stopni.</li> </ul>
<p><b>21.U,MN</b></p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>b) dopuszcza się usługi handlu, usługi turystyki i rekreacji wraz z obsługą komunikacji i ruchu tranzytowego,</li> <li>c) dopuszcza się budynki magazynowe i składy, towarzyszące budynkom usługowym,</li> <li>d) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji,</li> <li>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej; zabudowa mieszkaniowo-usługowa jeden budynek mieszkalno-usługowy na działce budowlanej,</li> <li>c) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi,</li> </ul> <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,</li> <li>c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,</li> <li>d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,</li> <li>e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej 1200 m<sup>2</sup>.</li> <li>f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,</li> <li>g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,</li> <li>h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,</li> <li>i) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,</li> <li>j) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,6 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku,</li> <li>j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach</li> </ul>



	nachylenia połaci dachowych lub dachy płaskie, k)dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych: dla dachów stromych – min. 30°, max. 45°, dla dachów płaskich – min. 0°, max. 12°, l)dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych: min. 12°, max. 35° ,
--	---

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

<b>01 KDZ</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, zbiorczych – <b>droga powiatowa nr DP 1336G</b> , b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą; 2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejąca szerokość; b)ustala się klasę drogi – droga publiczna, zbiorcza – Z, c)minimalna szerokość jezdni: 6,0 m, d)po drodze 01 KDZ przebiega trasa rowerowa o znaczeniu regionalnym nr 114: Lębork – Łęczycze – Luzino – Wejherowo – Krokowa.
<b>02 KDZ</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, zbiorczych, b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą; 2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 15,0 m (dopuszcza się mniejszą szerokość w przypadku istniejącego zagospodarowania terenu b)ustala się klasę drogi – droga publiczna, zbiorcza – Z, c)minimalna szerokość jezdni: 6,0 m, d)pobocza gruntowe o szerokości min. 1,0 m, e)dopuszcza się przeprowadzenie w liniach rozgraniczających drogi kolektora ściekowego Gowino – Gościcino;
<b>03 KDD</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych, b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą; 2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12, m, b)dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy, c)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;
<b>04 KDD</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych, b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą; 2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m, b)dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy, c)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;
<b>05 KDD</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych,

	<p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: docelowo 10,0 m,</p> <p>b)dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy,</p> <p>c)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,</p> <p>d)dopuszcza się miejsca postojowe.</p>
<b>06 KDD</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych,</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m,</p> <p>b)dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy,</p> <p>c)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D;</p>
<b>07 KDD</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych;</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,</p> <p>b)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,</p> <p>c)dopuszcza się miejsca postojowe.</p>
<b>08 KDD</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych,</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m,</p> <p>b)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,</p> <p>c)dopuszcza się miejsca postojowe.</p>
<b>09 KDD</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych,</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m,</p> <p>b)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,</p> <p>c)wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>d)dopuszcza się miejsca postojowe.</p>
<b>10 KDD</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych,</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,</p> <p>b)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,</p> <p>c)wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>d)dopuszcza się miejsca postojowe.</p>

<b>11 KDD</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:  a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych,  b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;  2)Ogólne warunki urbanistyczne:  a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,  b)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,  c)dopuszcza się miejsca postojowe.</p>
<b>12 KDD</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:  a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych,  b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;  2)Ogólne warunki urbanistyczne:  a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,  b)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,  c)dopuszcza się miejsca postojowe.</p>
<b>13 KDD</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:  a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych,  b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;  2)Ogólne warunki urbanistyczne:  a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,  b)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D,  c)wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi,  d)dopuszcza się miejsca postojowe.</p>
<b>14 KDD</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:  a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych,  b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;  2)Ogólne warunki urbanistyczne:  a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,  b)ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D.</p>
<b>15 KDW</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:  a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2)Ogólne warunki urbanistyczne:  a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0 m,  b)ustala się plac nawrotowy o wymiarach zgodnych z istniejącymi wymiarami placu,  c)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,  c)zakaz bezpośredniego włączenia do drogi powiatowej nr DP 1336G.</p>
<b>16 KDW</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:  a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;  b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi.  2)Ogólne warunki urbanistyczne:  a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m;  b)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>17 KDW</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:  a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających</p>

	<p>drogi;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,</p> <p>b)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>18 KDW</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m,</p> <p>b)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,</p> <p>c)dopuszcza się miejsca postojowe;</p>
<b>19 KDW</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m,</p> <p>b)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,</p> <p>c)dopuszcza się miejsca postojowe;</p>
<b>20 KDW</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m,</p> <p>b)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,</p> <p>c)dopuszcza się miejsca postojowe,</p> <p>d)celem włączenia do drogi powiatowej nr 1336G należy wykonać analizę trójkątów widoczności na zjeździe.</p>
<b>21 KDW</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,</p> <p>b)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,</p> <p>c)dopuszcza się miejsca postojowe.</p>
<b>22 KDW</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,</p> <p>b)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,</p> <p>c)dopuszcza się miejsca postojowe.</p>
<b>23 KDW</b>	<p>1)Przeznaczenie terenu:</p> <p>a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,</p> <p>b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;</p> <p>2)Ogólne warunki urbanistyczne:</p>

	<p>a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>24 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,  c) ustala się plac manewrowy o wymiarach 14,0x14,0 m;</p>
<b>25 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m;  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;  c) ustala się plac manewrowy o wymiarach 12,5x12,5 m;</p>
<b>26 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>27 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>28 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>29 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>30 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p>

	<p>a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>31 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>32 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>33 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>34 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m;  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>35 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<b>36 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m,  b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna,  c) ustala się plac manewrowy o wymiarach 12,5x12,5 m;</p>
<b>37 KDW</b>	<p>1) Przeznaczenie terenu:  a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;  2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m,</p>

	b)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
<b>38 KDW</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych, b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi; 2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 5,0 m, b)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
<b>39 KDW</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych, b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi; 2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 5,0 m, b)ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
<b>40 KDX</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, pieszo-jezdnych, ogólnodostępnych, b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu; 2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: istniejąca szerokość oraz plac manewrowy, b)ustala się klasę drogi – ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, pieszo-jezdny, ogólnodostępny; c)zakaz włączania (przejścia oraz ruchu rowerowego) w pas drogi powiatowej nr DP 1336G, d)dopuszcza się inny przebieg i sposób wydzielenia niniejszego ciągu (o szer. min. 8,0 m), w przypadku wydzielenia innego przebiegu ciągu pieszo-rowerowego dopuszcza się do dzielenie działki nr 84/185 w części lub w całości do terenu 02.U,P,UH,UA/MN,UT;
<b>41 KDX</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ogólnodostępnych, b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu; 2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 5,0 m, b)ustala się klasę drogi – ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, ogólnodostępny;
<b>42 KDX</b> <b>43 KDX</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ogólnodostępnych, b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu; 2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 4,0 m, b)ustala się klasę drogi – ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, ogólnodostępny;
<b>44 KDX</b> <b>45 KDX</b>	1)Przeznaczenie terenu: a)podstawowe przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ogólnodostępnych, b)możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu;

2)Ogólne warunki urbanistyczne: a)szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 3,0 m, b)ustala się klasę drogi – ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, ogólnodostępny.
--

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

§ 7. Dla przedmiotowego terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino traci moc uchwała Nr XLII/506/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 czerwca 2014 roku (Dz. U. Woj. Pom. poz. 2561 z dnia), uchwała IX/100/2019 z dnia 19 czerwca 2019 r. (t.j. Dz. U. Woj. Pom. poz. 3547 oraz uchwała XXIII/303/2021 z dnia 17 lutego 2021 r. (t.j. Dz. U. Woj. Pom. poz. 1027).

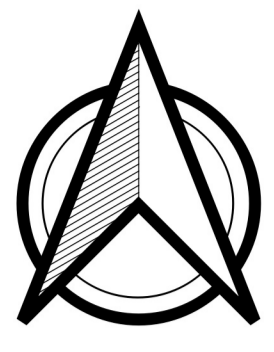
§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

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

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

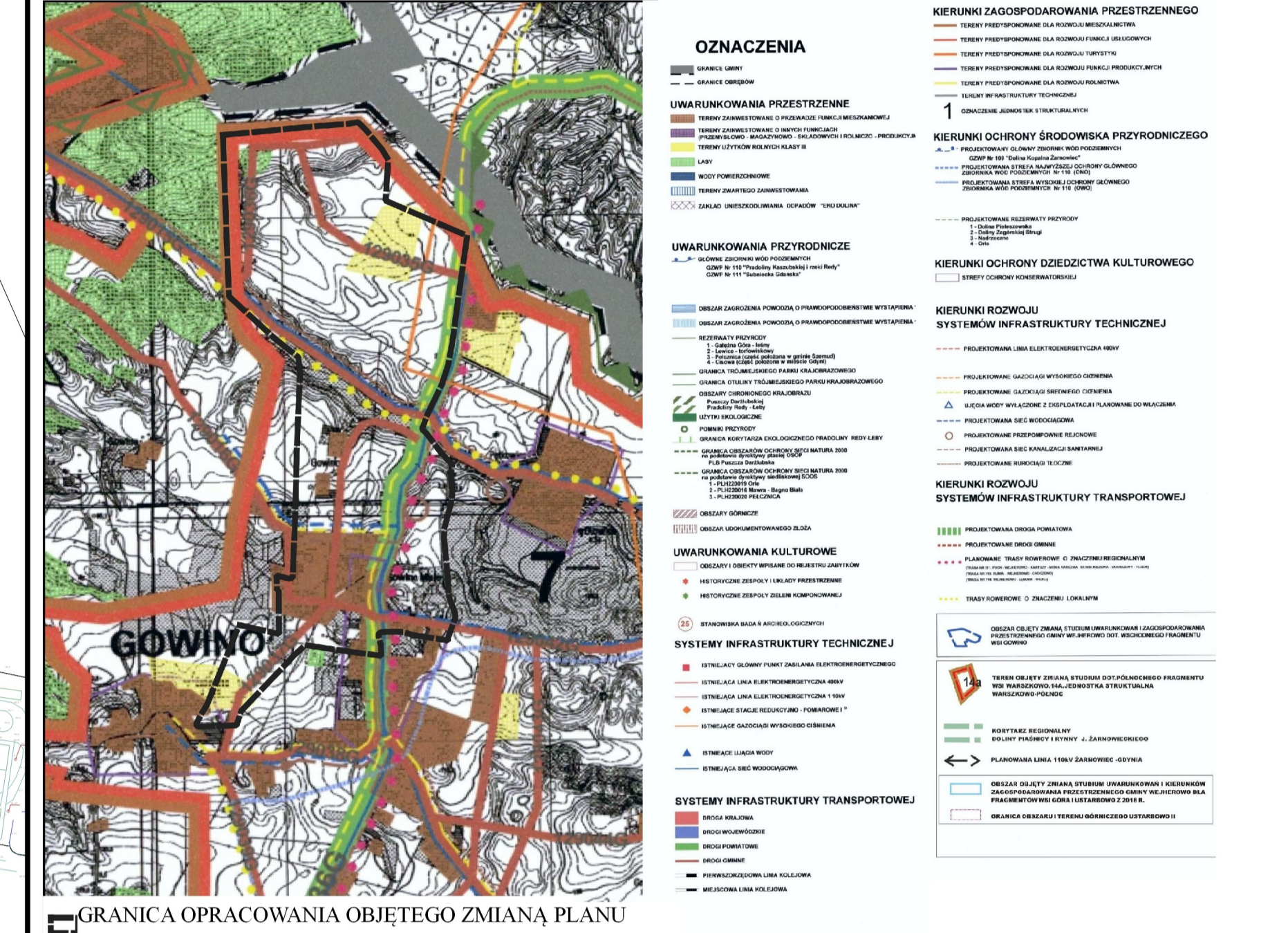




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI GOWINO

**Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XLV/542/2022  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 28 września 2022 r.**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO  
(UCHWAŁA RADY GMINY WEJHEROWO NR XXXIII/331/2009 Z DNIA 30 LIPCA 2009 R. Z POŹN. ZM.)



## LEGENDA

### OZNACZENIA OGÓLNE

□ Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

### FUNKCJE TERENU

- U,P,KS,UH,UA/MN,UT - tereny usług, produkcji, obsługi komunikacji samochodowej, usług handlu, usług administracji lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usługi turystyki i rekreacji
- U,UH,UT,UA/MW - tereny usług, usług handlu, usług turystyki i rekreacji, usług administracji lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U,MN - tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
- US - tereny rekreacji i sportu (m. in. place zabaw)
- U - tereny zabudowy usługowej
- MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usług
- MW/MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub jednorodzinnej wolnostojącej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
- RM,MN,U - teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami
- R - tereny rolne
- Zn,Ws - tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych (do bezwzględnego zachowania), tereny rolne
- ZU - tereny zieleni urządzonej
- W - tereny infrastruktury technicznej, jak np.: ujęcie wody, stacje uzdatniania wody, hydrofarmie i inne
- E - tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe
- KDZ - tereny obsługi komunikacji - drogi zbiorcze
- KDD - tereny obsługi komunikacji - drogi dojazdowe
- KDW - tereny obsługi komunikacji - drogi wewnętrzne
- KDX - tereny obsługi komunikacji - ciągi piesze, pieszo-rowerowe

### ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów leśnych
- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, spadki terenu powyżej 15%
- pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m - po 7 m od osi linii energetycznej średniego napięcia w każdą stronę

### ELEMENTY INFORMACYJNE

- przebieg gazociągu DN 150 MOP 5,5 MPa oraz DN 160, dla których strefy kontrolowane i zasady ich zagospodarowania zostały ustalone w przepisach odrębnych
- napowietrzna linia energetyczna SN
- istniejące stacje trafo (nasłupowe)
- lokalizacja przystanków autobusowych
- linia wymiarowa

### OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

- istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia
- istniejące cieki wodne oraz rowy melioracyjne do bezwzględnego zachowania
- istniejące oczka wodne do bezwzględnego zachowania

### OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

- obiekty o wysokich wartościach architektonicznych i kulturowych nie ujęte gminnej ewidencji zabytków gminy Wejherowo
- obiekty o wysokich wartościach architektonicznych i kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Wejherowo
- strefa ochrony konserwatorskiej
- historyczne drogi
- kapliczki przydrożne

SKALA 1:2000

0 25 50 75 100 m



Gmina Wejherowo  
ul. Transportowa 1, 84-200 Wejherowo

Opracowanie:  
mgr inż. Dominika Kudlińska  
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
mgr Anna Gala  
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Data opracowania: sierpień 2022 r. - uchwalenie

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922.) rozstrzyga się, co następuje:

1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 04.04.2022 r. do 25.04.2022 r. W dniu 07.04.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 9.05.2022 r. W ustawowym terminie wpłynęło 5 pism zawierających 11 uwag. Zarządzeniem nr 64/2022 z dnia 16 maja 2022 r. zmienionym zarządzeniem nr 81/2022 z dnia 3 czerwca 2022 r. Wójt Gminy Wejherowo uwzględnił 6 uwag oraz 5 nieuwzględnił.

Lista nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wejherowo uwag zawarta jest w Tabeli umieszczonej w pkt 3.1. (pierwsze wyłożenie).

2. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 07.07.2022 r. do 28.07.2022 r. W dniu 28.07.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 11.08.2022 r. W ustawowym terminie wpłynęły 2 pisma zawierające 20 uwag. Zarządzeniem nr 130/2022 z dnia 30 sierpnia 2022 r. Wójt Gminy Wejherowo uwzględnił 1 uwagę oraz 19 nieuwzględnił.

Lista nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wejherowo uwag zawarta jest w Tabeli umieszczonej w pkt 3.2. (drugie wyłożenie).

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

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2022-04-14	Oktan BiR Brzescy Sp. z o.o.	Wprowadzenie następujących zmian w karcie terenu oznaczonej symbolem 02.U,P,UH,UA/MN,UT:  - dopisanie formuły: „stacje paliw można lokalizować wyłącznie na terenach KS”	Dot. terenu o symbolu 02.U,P,UH,UA/MN,UT		+	W związku z dynamicznym rozwojem miejscowości Gowino, brak uzasadnienia do wprowadzenia zapisu wykluczającego stacje paliw w innych terenach.

2.	2022-05-09	Osoba fizyczna	<p>Wprowadzenie następujących zmian w karcie terenu oznaczonej symbolem 04.MN,U:</p> <p>- pkt 2), lit c) – dopuszczenie ustawienia budynku kalenicą główną prostopadle lub równoległe do krawędzi drogi,</p> <p>- pkt 3), lit. j,k,l) – kąty nachylenia dachów budynku głównego – dopuszczenie dachów płaskich oraz jednospadowych</p>	Działka o nr ewid. 151/34		+	<p>Zgodnie z zapisami planu, budynki należy sytuować kalenicą główną do krawędzi drogi. Zapis ten ma za zadanie zapewnić ład przestrzenny i usytuowanie wszystkich budynków w ten sam sposób do krawędzi drogi. Jednocześnie zgodnie z definicją przez kalenicą główną rozumie się najdłuższą kalenicę głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połączenia wyznaczających przeciwległe kierunki spadku. Zapis taki umożliwia na obszarze planu sytuowanie budynków w kształcie litery L,T lub U.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych wsi Gowino i Gowino Małe, na obszarze tym nie występują obiekty o dachach płaskich lub jednospadowych, a zgodnie z wytycznymi Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na obszarze strefy dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe, zatem nie ma uzasadnienia dla dopuszczenia w</p>
----	------------	----------------	--	---------------------------	--	---	---



							obecnie dachów płaskich na tym obszarze wpłynie negatywnie na ład przestrzenny oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.
--	--	--	--	--	--	--	---

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

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1a	2022-08-01	Osoba fizyczna	Wnoszę o ponowne przeanalizowanie rozwiązań dotyczących retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w zlewni ulicy Czesława Miłosza w Gowinie (karta 03 KDD) Miejscowy plan nie wskazuje odbiornika ani terenów przeznaczonych pod budowę odbiornika wód opadowych i roztopowych. Ze względu na ukształtowanie terenu wody opadowe spływać będą na ulicę Czesława Miłosza, Marka Hłaski i Zbigniewa Herberta i zalewać będą tereny najniżej położone.	Karta terenu 03KDD		+	W § 4 ust. 10 pkt 6 wprowadzono szczegółowe zasady odprowadzania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę, dróg oraz parkingów. Ponadto mpzp dopuszcza wykorzystanie każdego z niezabudowanych terenów w granicach planu miejscowego na potrzeby gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych i innych urządzeń). W celu wskazania najlepszych miejsc na lokalizację przedmiotowych zbiorników należy wykonać szczegółowe opracowanie funkcjonalno-użytkowe odprowadzania wód opadowych.

1b			W związku z powyższym, jak również biorąc pod uwagę postępujące zmiany klimatyczne wnoszą także o zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie zlewni dróg 03KDD, 08KDD i 09KDD. Ograniczenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 05.MW/MN z 60% do 40% w trakcie niniejszej zmiany jest niedopuszczalne.	Karta terenu 05.MN/MW		+	Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w terenie 05.MW/MN wynika ze zwiększenia liczby miejsc postojowych zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2a	2022-08-11	Stowarzyszenie Zaciszne Zalesie	Obawy związane z pogorszeniem warunków głównego dojazdu do drogi powiatowej z osiedla budzą możliwe niekorzystne skutki wprowadzenia zmiany klasy dróg z lokalnych 03KDL, 04KDL i dojazdowych 11KDD, 12KDD, 15KDD na drogi i klasach niższej kategorii: dojazdowe, wewnętrzne – 03KDD, 18KDW, 19KDW, 20KDW stanowi istotne pogorszenie komunikacji dla mieszkańców osiedla Zaciszne Zalesie, ale również dla przyszłych mieszkańców terenów 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW,UT. Obawy te są tym większe, że na tym terenie zakres zmian obejmuje również możliwość budowy wielkich obiektów handlowych, co w znaczący sposób zaburzy warunki zamieszkania i komunikacji na tym terenie.	Karty terenu 03KDD, 18KDW, 19KDW, 20KDW		+	Zmiana kategorii przedmiotowych dróg nie wpłynie na pogorszenie warunków komunikacyjnych osiedla Zaciszne Zalesie, obecnie mieszkańcy korzystają z wydzielonej drogi oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 09.KDD. Droga oznaczona w projekcie mpzp symbolem 03.KDD jest niewydzielona oraz znajduje się na gruntach prywatnych zatem mieszkańcy nie mają możliwości korzystania z niej. Po wydzieleniu przedmiotowej drogi przez właściciela stanie się ona własnością gminy na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami i po jej urządzeniu mieszkańcy będą mogli swobodnie z niej korzystać. Pozostałe uwagi wskazane we wniosku stanowią układ dróg wewnętrznych nowo

2b			<p>Zmiana podstawowych parametrów zagospodarowania dla terenów 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW,UT jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu:</p> <p>1. <b>Zwiększenie intensywności zabudowy z od 0,2 do 0,5 na 0,0 do 0,9 -</b> oznacza to wzrost maksymalnego wskaźnika o 80%(!!!), co oznacza, że większe będzie zagęszczenie ludności, co w konsekwencji powodować będzie same niekorzystne skutki - zwiększenie obciążenia dróg komunikacyjnych zwiększenie zapotrzebowania na wodę,</p>	<p>Karty terenu 01.U,UH,UT,UA/ MW, 02U,UH,UA/MW, UT</p>		+	<p>projektowanego osiedla. Podkreślić należy, że oznaczenie przedmiotowych dróg jako wewnętrzne nie powoduje, że gmina nie będzie miała możliwości przejęcia przedmiotowych dróg, natomiast nie nastąpi to na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tereny oznaczone symbolami 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW,UT, na których dopuszczono zabudowę obiektów handlowych znajdują się bezpośrednio przy drodze powiatowej oraz projektowanej drodze gminnej dojazdowej, ponadto projekt planu dopuszcza w każdym terenie wydzielenie działek pod niezbędną obsługę komunikacyjną.</p> <p>Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy nie wpłynie na zwiększenie liczby mieszkańców, pozwoli natomiast na racjonalne zabudowanie nieruchomości. Wszystkie wskaźniki w mpzp należy stosować razem, stanowią one spójne rozwiązania i nie należy ich</p>
----	--	--	--	---	--	---	---

2c			<p>zwiększenie ilości odpadów itp. Nie zatem żadnego uzasadnienie zwiększenia ilości mieszkańców na terenie objętym projektem zmiany MPZP.</p> <p>2. <b>Zwiększenie powierzchni sprzedaży obiektów handlowych z max. 400 m<sup>2</sup> na max. 1000 m<sup>2</sup></b>  Oznacza to, że zamiast planowanych obiektów handlowych przewidzianych dla mieszkańców przyległego terenu mają powstać obiekty handlowe dla mieszkańców z całej gminy. To oznacza, że na drodze powiatowej oraz na drogach lokalnych na osiedlu będzie odbywał się znaczący ruch pojazdów spoza osiedla, co w istotny sposób pogorszy warunki komunikacyjne dla mieszkańców osiedla.</p>	<p>Karty terenu  01.U,UH,UT,UA/  MW,  02U,UH,UA/MW,  UT</p>		+	<p>czytać osobno w oderwaniu od pozostałych.</p> <p>Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego na terenie jednostki strukturalnej 7. Gowino dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>, z uwagi na zbyt małą liczbę usług w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na terenie dynamicznie rozwijającej się miejscowości Gowino podjęto decyzję o zwiększeniu powierzchni sprzedaży. Tereny oznaczone symbolami 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW,UT, na których dopuszczono zabudowę obiektów handlowych są terenami położonymi atrakcyjnie dla takiej zabudowy, ponadto znajdują się bezpośrednio przy drodze powiatowej oraz projektowanej drodze gminnej dojazdowej. Teren ten ma stanowić zabezpieczenie usług nie tylko dla miejscowości Gowino, ale również dla pobliskich miejscowości.</p>
----	--	--	--	---	--	---	--



2d			<p>3. <b>Pominięcie zapisu w projekcie istotnego warunku – „stanowiska postojowe i dojazdy powinny posiadać nawierzchnię utwardzoną, zapewniającą odpływ wód opadowych”</b> Oznacza to, że odstępuje się od postawienia istotnego elementu zagospodarowania wód opadowych, co jest dla wszystkich mieszkańców niekorzystne.</p>	Obszar całego planu		+	W § 4 ust. 10 pkt 6 wprowadzono szczegółowe zasady odprowadzania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę, dróg oraz parkingów.
2e			<p>4. <b>Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 40% dla terenu oznaczonego 02U,UH,UA/MW,UT jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu</b> Dla działek na terenie oznaczonym 07.MN, 08.MN, 10.MN, 11.MN, 12.RM,MN,U ta wartość jest 60%. Oznacza to, że teren jednego właściciela jest uprzywilejowany w stosunku do całej pozostałej społeczności. Ale oznacza to również większy kłopot z zagospodarowaniem wód opadowych na całym terenie i pogorszeniem warunków zamieszkania – skutki „betonozy” są coraz bardziej odczuwalne dla mieszkańców podczas coraz częściej występujących upałów.</p>	Karta terenu 02U,UH,UA/MW, UT		+	Przedmiotowy parametr nie uległ zmianie w stosunku do planu obowiązującego.

2f			<p><b>5. Projekt zmian usuwa istotny zapis – „konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to 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 obowiązującej o wielkość równą 1,50 m, mierzoną prostopadle do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% szerokości elewacji, mierzone równoległe do ściany frontowej budynku);</b></p> <p>Oznacza to, że odstępuje się od postawienia istotnego elementu zagospodarowania terenu, co jest dla wszystkich mieszkańców niekorzystne. Wprowadza chaos w zabudowie oraz zagospodarowaniu przestrzennym objętym MPZP co pogarsza ład architektoniczny przewidziany w aktualnym MPZP, to niekorzystne dla mieszkańców.</p>	Obszar całego planu		+	Cytowany zapis stanowi fragment definicji obowiązującej linii zabudowy (z obowiązującego mpzp), która nie została wyznaczona na obszarze przedmiotowego projektu planu zatem wprowadzanie przedmiotowej definicji jest nie uzasadnione.
2g			<p><b>6. W projekcie nowego MPZP wprowadza się specjalne wyjątki tylko dla terenów 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW,UT – znosi się „zakaz makroniwelacji, czyli</b></p>	Karty terenu 01.U,UH,UT,UA/MW, 02U,UH,UA/MW, UT		+	Z uwagi na położenie przedmiotowych terenów wyżej niż droga powiatowa, przy jednoczesnym dopuszczeniu wykonania

2h			<p><b>zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni o wysokość względną większa niż 1 m”.</b></p> <p>Oznacza to uprzywilejowanie jednego właściciela gruntów w stosunku do pozostałych. Oznacza to również, że taki zapis wprowadza niekorzystne zmiany związane ze skutkami tych niwelacji, w tym m. inn. Zagospodarowaniem wód opadowych na terenie działki. Dotychczasowy plan powodował, że wszystkie dotychczas budowane i projektowane budynki musiały się dostosować do istniejącej, naturalnej rzeźby terenu – to był ład urbanizacyjny. Proponowana zmiana spowoduje, że wielkie hektary terenu będą wyglądać inaczej – tam będzie można zrobić np. powierzchnię płaską jak stół – jak na osiedlu w mieście. A jesteśmy na terenie gminy wiejskiej. Na terenie przyległym do skrzyżowania drogi powiatowej z ulicą Kazimierza Gruby wydzielono dwie sąsiadujące działki – występują tam znaczne różnice terenu. Pozostały teren nie wykazuje takich zmian, ale zapis o wyłączeniu „zakazu makroniwelacji” dotyczy całych obszarów.</p> <p><b>7. W projekcie nowego MPZP dla terenu 02U,UH,UA/MW,UT – wprowadza się nowe</b></p>	Karta terenu 02U,UH,UA/MW, UT		+	<p>zjazdów z drogi powiatowej należało wprowadzić zapisy umożliwiające wykonanie przedmiotowych dojazdów.</p> <p>Ponadto tereny przeznaczone są pod zabudowę obiektami wielkopowierzchniowymi, wprowadzenie zakazu makroniwelacji dla tych terenów może znacznie utrudnić ich racjonalną zabudowę.</p> <p>Na terenie miejscowości Gowino nie funkcjonuje żadna stacja paliw,</p>
----	--	--	--	-------------------------------------	--	---	--

			<p><b>przeznaczenie – KS – obsługi komunikacji samochodowej (stacji paliw). Przy tym wprowadza się zapisy dotyczące myjni samochodowej.</b></p> <p>Nie jest wskazane w planie konkretne miejsce budowy stacji paliw i myjni, ale wypowiada się w tym temacie zainteresowana firma – Oktan BiR Brzescy Sp. z o.o.. Z aktualnej mapki e-map wynika, że prawdopodobnie dotyczy to działek 84/211 i 84/212 zlokalizowanych na terenie oznaczonym 02U,UH,UA/MW,UT w pobliżu skrzyżowania ulic powiatowej z ulicą Kazimierza Grubby.</p> <p>Umiejscowienie stacji benzynowej na terenie przeznaczonym w aktualnym planie MPZP głównie dla domków jednorodzinnych i niewielkich domków 4-rodzinnych jest istotnym pogorszeniem warunków zamieszkania dla okolicznych mieszkańców.</p> <p>Stacja paliw obsługuje mieszkańców z całej okolicy, co zaburza aktualny MPZP. Na terenie planowanej stacji paliw oraz zapewne przyległej myjni samochodowej będą generowane zanieczyszczenia szkodliwe dla środowiska i co jest bardzo niekorzystne – w pobliżu leżących poniżej cieków wodnych. Sama lokalizacja w pobliżu skrzyżowania jest bardzo</p>				<p>zwiększająca się liczba mieszkańców, a tym samym liczba samochodów generuje większy popyt na tego typu usługi. Ponadto teren ten położony jest bezpośrednio przy uczęszczanej drodze powiatowej, zatem lokalizacja stacji paliw na przedmiotowym terenie jest zasadna. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę dla stacji paliw inwestor musi uzyskać decyzję środowiskową, w której wskazane zostaną warunki realizacji inwestycji, w tym dot. ochrony środowiska. Żeby przyłączyć się do sieci wodociągowej inwestor będzie musiał otrzymać od gestora te same warunki przyłączenia.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

2i			<p>niefortunna, jest miejscem o bardzo dużym niebezpieczeństwie powstania zagrożeń kolizyjnych, o stosunkowo dużym ruchu pojazdów mieszkańców i dojeżdżających do Wejherowo. W niedalekiej odległości od Gowina znajduje się wiele stacji paliw zlokalizowanych w dużo bardziej przystosowanym do tego terenie. W Gowinie występują braki ciągłości dostaw wody, zaczyna brakować jej dla mieszkańców. Dodatkowe obciążenie gminnej sieci wodociągowej tylko pogorszy sytuację. Opisane powyżej istotne zagrożenia i pogorszenie stanu zamieszkania są nie do przyjęcia przez mieszkańców.</p> <p>Zmiana podstawowych parametrów zagospodarowania dla terenów 05.MW/MN jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu:</p> <p>1. <b>Zwiększenie intensywności zabudowy z od 0,2 do 0,6 na 0,00 do 0,8-</b> Oznacza to wzrost maksymalnego wskaźnika o 33%(!!!), co oznacza, że większe będzie zagęszczenie ludności, co w konsekwencji powodować będzie same niekorzystne skutki – zwiększenie obciążenia dróg komunikacyjnych, zwiększenie zapotrzebowania na wodę, zwiększenie ilości odpadów itp.</p>	Karta terenu 05.MW/MN		+	Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy nie wpłynie na zwiększenie liczby mieszkańców, pozwoli natomiast na racjonalne zabudowanie nieruchomości. Wszystkie wskaźniki wskazane w mpzp należy stosować razem, stanowią one spójne rozwiązania i nie należy ich
----	--	--	---	-----------------------	--	---	--

2j			<p>2. <b>Zmniejszenie minimalnej działki z 2000 m<sup>2</sup> na 1500 m<sup>2</sup></b> Oznacza to wzrost ilości działek, co oznacza, że większe będzie zagęszczenie ludności, co w konsekwencji powodować będzie same niekorzystne skutki – zwiększenie obciążenia dróg komunikacyjnych, zwiększenie zapotrzebowania na wodę, zwiększenie ilości odpadów itp.</p>	Karta terenu 05.MW/MN		+	<p>czytać osobno w oderwaniu od pozostałych.</p> <p>Zmniejszona została powierzchnia minimalnej działki wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w nawiązaniu do parametrów sąsiednich terenów, gdzie dopuszczono minimalną powierzchnię działki 1500 m<sup>2</sup>).</p>
2k			<p>3. <b>Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 40%</b> jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu ze skutkami opisanymi powyżej.</p>	Karta terenu 05.MW/MN		+	<p>Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w terenie 05.MW/MN wynika ze zwiększenia liczby miejsc postojowych zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p>
2l			<p>Zmiana podstawowych parametrów zagospodarowania dla terenów 06.MW/MN jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu:</p> <p>1. <b>Usunięto zapis (w przypadku lokalizacji działek u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą),</b> Należy pozostawić klasy przyległych dróg i pozostawić dotychczasowy zapis i inne zapisy wynikające nowego opisy kategorii dróg.</p>	Karta terenu 06.MN		+	<p>W projekcie mpzp ustalono „ustawienie budynku kalenicą główną równoległą do krawędzi drogi”, zrezygnowano z zapisu, o którym mowa w uwadze pozostawiając decyzję inwestorowi, z której drogi będzie miał zjazd i w jaki sposób usytuować budynek żeby było korzystniej względem stron świata. Jednakże budynki nadal</p>

2m			<p>2. <b>Zmieniono zapis o intensywności z od 0,2 do 0,4 na 0,0 do 0,4</b> – Co oznacza, że nie będzie większe zagęszczenie ludności, ale zapis minimalnej zabudowy wskazuje na wykorzystanie terenu na inne cele niż budowa domków.</p>	Karta terenu 06.MN		+	<p>muszą być usytuowane kalenicą równoległą do drogi.</p> <p>Dopuszczenie intensywności zabudowy na poziomie 0,0 do 0,4 pozwali inwestorem na budowę mniejszych budynków, w tym na budowę wolnostojącego, nie więcej niż dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>. Wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,2 przy minimalnej powierzchni działki 1500 m<sup>2</sup> uniemożliwił sytuowane mniejszej zabudowy na przedmiotowym terenie.</p>
2n			<p>Zmiana podstawowych parametrów zagospodarowania dla działki 86/2 na terenie oznaczony 08.MN jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców osiedla ale również dla przyszłych mieszkańców tego terenu:</p> <p><b>1. Niekorzystna zmiana przeznaczenia terenu z 08.MN na 21.U,MN</b> „podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej”, na „tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30%</p>	Karta terenu 21.U,MN		+	<p>Z uwagi na zbyt małą liczbę usług w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na terenie dynamicznie rozwijającej się miejscowości Gowino oraz z uwagi na wnioski właściciela terenu po przeprowadzeniu analizy przedmiotowego terenu zmieniono jego funkcję z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę usługowo-</p>

2o			<p>powierzchni całkowitej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”  Na dopuszcza się usługi handlu, usługi turystyki i rekreacji wraz z obsługą komunikacji i ruchu tranzytowego,  c) dopuszcza się budynki magazynowe i składy, towarzyszące budynkom usługowym,  d) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>”  Oznacza to, że zamiast zabudowy jednorodzinnej mogą być przede wszystkim usługi, nawet handel dla dużych powierzchni sprzedaży, mogą być nawet magazyny i składy. Funkcja mieszkaniowa staje się marginalna.</p> <p>2. <b>Usunięto w projekcie zapis „zabudowa projektowana na przedmiotowym terenie nie może prowadzić do likwidacji, zasypywania lub zanieczyszczenia cieków wodnego znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie (teren 15.Zn,Ws), należy zachować naturalną rzeźbę doliny cieków wodnych, a także nie dopuścić do zmiany stosunków wodnych przedmiotowego terenu”;</b></p>	Karta terenu 21.U,MN		+	<p>mieszkaniową. Teren położony jest u zbiegu drogi powiatowej oraz gminnej, zatem jego położenie umożliwia wprowadzenie zabudowy usługowej, której na terenie miejscowości jest zbyt mało.</p> <p>Zapisy dot. ochrony przedmiotowego cieków wodnego znajdują się w karcie terenu 14.Zn,Ws oraz w przepisach ogólnych projektu planu § 4 ust. 3 pkt 6) „zachowaniu, konserwacji i udrażnianiu podlegają istniejące cieków wodne wskazane na rysunku planu; planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia cieków wodnych oraz nie może</p>
----	--	--	---	-------------------------	--	---	---



			<p>Oznacza to jednoznaczne pogorszenie dotychczasowego stanu wynikającego z aktualnego MPZP i stanowi zagrożenie wykonania zabronionych dotychczas działań.</p>				<p>trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych”.</p>
2p			<p>3. <b>Zwiększenie intensywności zabudowy z od 0,2 do 0,5 na do 1,2</b> – Oznacza to wzrost maksymalnego wskaźnika o 166% (!!!), co oznacza, że większe będzie zagęszczenie, co w konsekwencji powodować będzie same niekorzystne skutki – zwiększenie obciążenia dróg komunikacyjnych, zwiększenie zapotrzebowania na wodę, zwiększenie ilości odpadów itp.</p>	Karta terenu 21.U,MN		+	<p>Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługowo-mieszkaniową wymusiła jednocześnie zmianę innych parametrów zabudowy, zostały one ujednoczone z innymi terenami przeznaczonymi pod tę samą funkcję.</p>
2r			<p>4. <b>Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 30%</b> Zmiana proponowana jest niekorzystna i dla aktualnych mieszkańców ale zagrożeniem spływu z tego terenu wód i nieczystości wprost do przyległego cieku wodnego ze skutkami opisanymi powyżej.</p>	Karta terenu 21.U,MN		+	<p>Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługowo-mieszkaniową wymusiła jednocześnie zmianę innych parametrów zabudowy.</p>
2s			<p>5. <b>Usunięto zapis „rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach</b></p>	Karta terenu 21.U,MN		+	<p>Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługowo-mieszkaniową wymusiła jednocześnie zmianę innych parametrów zabudowy.</p>

			<p><b>zblizonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</b> Zmiana jest niekorzystna – powoduje bałagan w zagospodarowaniu terenu.</p> <p><u>Podsumowanie:</u> Wszystkie niekorzystne wymienione powyżej zmiany mają wpływ na warunki zamieszkania i komunikacji lokalnej społeczności zarówno na osiedlu, a przy skrzyżowaniu dróg zbiorczych dla lokalnej społeczności Gowino i przejezdnych. Ograniczone zasoby wody dla mieszkańców powinny być w pierwszej kolejności zaspokojona na ich rzecz – nie ma żadnego uzasadnienie do podłączenia myjni do istniejącej sieci wodociągowej. Powstanie stacji paliw i myjni samochodowej stanowi istotne zagrożenie dla środowiska i znaczne uciążliwości dla mieszkańców. Nie należy wprowadzać wyżej wymienionych zmian do nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino.</p>						+
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/542/2022

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 28 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gowino, nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/542/2022

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 28 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

**art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**