

**UCHWAŁA NR XXVIII/350/2021
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 23 czerwca 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą Nr XVI/187/2020 Rady Gminy Wejherowo z dnia 4 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu 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. oraz Nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo składającą się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo” w skali 1:1000, stanowiącego integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** - rozumie się przez to budynek związany z obsługą funkcji podstawowej i uzupełniającej, jak np. budynek gospodarczy, garaż itp.;
- 2) **dachach symetrycznych** - rozumie się przez to dach o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych;
- 3) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków (mieszkalnych, usługowych, pomocniczych itp.) znajdujących się na działce budowlanej, liczonych po zewnętrznym obrysie, do powierzchni tej działki budowlanej (inwestycyjnej);
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m niżej wymienionych elementów (łączna długość elementów kubaturowych wysuniętych poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie może przekraczać 30% elewacji frontowej budynku):
 - a) ganków, wiatrołapów, okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,

- c) innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 5) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy budynku, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 6) **teren** - rozumie się przez to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 7) **uniwersalnym projektowaniu** - rozumie się przez to 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;
- 8) **wysokości budynku** - rozumie się przez to miarę od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) granica strefy ochronnej od cmentarza dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 7) pas ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia SN-15kV.

§ 5. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **01.U,MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej (w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej jako uzupełniającej, oznaczone symbolem: **02.RM,MN,U**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolem: **03.R**;
- 4) tereny dróg publicznych, lokalnych, oznaczone symbolem: **01.KDL**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: **02.KDW**;
- 6) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem: **03.KDX**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny;
- 2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów do barw czerwonej, brązowej, czarnej, antracytowej i ich pochodnych; dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się również stosowanie blacho dachówki i papy bitumicznej w kolorach brązu, czerwieni, grafitu i szarości;

- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków - nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszej zmiany planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich nadbudowy i rozbudowy; dopuszcza się kontynuację istniejącej funkcji dla części nadbudowanej i rozbudowanej;
- 5) minimalna wielkość działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona odrębnie dla każdej karty terenu, w celu uzupełnienia istniejących działek dla poprawy ich zagospodarowania lub dostępności komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod drogi i ciągi komunikacyjne o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji.

§ 7. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren planu znajduje się poza granicami obszarowych form ochrony przyrody;
- 2) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 4) 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);
- 5) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 6) podczas realizacji ustaleń planu należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 7) w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska roślin, zwierząt, grzybów rzadkich, chronionych, itp. oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) należy niezwłocznie złożyć odpowiedni wniosek do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ich ochroną.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie planu nie występują strefy ochrony konserwatorskiej, w tym strefy ochrony konserwatorskiej znanych stanowisk archeologicznych, ani obiekty i obszary chronione poprzez wpis do rejestru zabytków lub ujęcie w ewidencji zabytków, nie występują również historyczne zainwestowanie terenu ani dobra kultury współczesnej wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze;
- 2) na obszarze opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwa powodzi;
- 3) na obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się przeprowadzanie procedury scalania nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustalono odrębnie dla każdego terenu urbanistycznego (patrz: Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe);
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do przyległego pasa drogowego powinien wynosić 90° lub zbliżony do kąta prostego.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: Należy przestrzegać przepisy odrębne w zakresie zgłaszania planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50,0 m ponad poziom terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę do właściwego organu wojskowego (Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych w Warszawie).

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci wodociągowe,
- b) nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
- d) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci elektroenergetyczne,
- b) nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) dopuszcza się budowę nowych sieci elektroenergetycznych (kablowych i napowietrznych) oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci w każdym terenie urbanistycznym, po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli gruntu,
- d) dla napowietrznej linii średniego napięcia SN-15kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 15 kV należy uzgodnić z jej zarządcą,
- e) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących lub słupowych,
- f) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej powierzchnia działki budowlanej dowolna,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- h) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- i) dopuszcza się stosowanie indywidualnych sposobów zaopatrzenia w prąd, szczególnie w oparciu o technologie ekologiczne oraz odnawialne źródła energii;

3) zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:

- a) z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach za zgodą właściciela,
- b) nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) możliwe są indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;

4) odprowadzanie ścieków:

- a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci kanalizacyjne,
- b) nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
- d) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

5) odprowadzanie wód opadowych:

- a) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi, do kanalizacji deszczowej lub do rowów, studni chłonnych, zbiorników szczelnych itp.,
- b) 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 z w/w terenów do odbiornika zlokalizowanego poza terenem działki lub terenem objętym inwestycją, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lub właścicielem terenu lub w/w odbiornika,
- 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;

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

7) zaopatrzenie w inne sieci:

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

8) układ komunikacyjny:

- a) stanowi teren drogi publicznej, lokalnej, oznaczony symbolem: 01.KDL,
- b) stanowi teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: 02.KDW,
- c) stanowi teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem: 03.KDX,
- d) ustala się zachowanie ciągłości powiązań komunikacyjnych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz terenu urbanistycznego oznaczonego symbolem 01.U,MN dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m (z zapewnieniem trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych oraz z drogami wyższej kategorii - ścieżcia narożne o min. wymiarach 5,0 m x 5,0 m) w postaci dróg przelotowych lub zakończonych placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m,
- f) budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z przylegającej drogi,
- g) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,
- h) dla nowych i rozbudowanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych wyznaczono w § 15 pkt 5 lit. d,
- i) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.U,MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) lokalizacja budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej,
 - c) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi kultury, administracji; dopuszcza się placówki edukacyjno-wychowawcze, w tym przedszkole;
 - d) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi handlu, gastronomii, rzemiosła, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego oraz inne związane z obsługą mieszkańców,
 - e) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
 - f) dopuszcza się podział na nowe działki (z uwzględnieniem zapisów § 11):
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 1500 m²,
 - g) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;
- 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 35%,
 - b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
 - c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 10,0 m,
 - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 6,0 m,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - f) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 0,6 m,
 - g) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- h) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci $20^{\circ} - 45^{\circ}$; dla zabudowy pomocniczej dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci nie mniej niż 20° ,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
 - j) strefa ochronna dla nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości 50,0 m od terenu cmentarza, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 7,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 40%;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 13,
 - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą przyległej drogi publicznej lokalnej (ul. Dworska), drogi wewnętrznej oraz publicznego ciągu pieszo-jednego,
 - d) ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 mp na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - zabudowa usługowa:
 - 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 mp na jeden pokój gościnny lub apartament gościnny,
 - nie mniej niż 2 mp dla każdej usługi,
 - e) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w lit. d dopuszcza się na wyznaczonych do tego celu miejscach, w granicach własnej nieruchomości.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02.RM,MN,U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie obiektów wolnostojących, dla pozostałych rodzajów zabudowy - forma dowolna,
- b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego oraz gospodarczego w postaci wolnostojącej lub połączonego z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
- c) dopuszcza się obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- d) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod funkcję usług związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz lokalizację obiektów turystyki wiejskiej i rekreacji takie jak m. in. pensjonaty, obiekty gastronomiczne, stadniny koni itp.,
- e) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² (z uwzględnieniem zapisów § 11);

3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%,
 - b) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
 - c) wysokość budynku głównego: maksymalnie 9,0 m,
 - d) wysokość zabudowy pomocniczej: maksymalnie 10,0 m,
 - e) wysokość budowli rolniczych: maksymalnie 12,0 m,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) maksymalna wykosłość poziomu posadzki parteru mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: 0,6 m,
 - h) rodzaje dachów: dachy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - i) kąty nachylenia połaci dachowych budynku głównego: 30° - 45° ,
 - j) kąty nachylenia połaci dachowych dla zabudowy pomocniczej: 3° - 15° lub 22° - 45° ,
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych, publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz dróg wewnętrznych (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały),
 - l) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały,
 - m) strefa ochronna dla nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości 50,0 m od terenu cmentarza, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 7,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 60%;
- 5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) patrz: ustalenia ogólne § 13,
 - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02.KDW.
- § 17.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
 - 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie terenu jako dojazd do istniejących siedlisk rolniczych położonych wewnątrz terenów rolnych,
 - c) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury technicznej, w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej) oraz komunikacji,
 - d) należy bezwzględnie zachować istniejące ciekły wodne, wartościowe zadrzewienia oraz tereny podmokłe;
 - 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;
 - 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) patrz: ustalenia ogólne § 7,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: minimum 95%;
 - 5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) patrz: ustalenia ogólne § 13,
- b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
- c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01.KDL oraz za pomocą przyległego terenu obsługi komunikacji samochodowej zlokalizowanego poza granicami planu,
- d) dla napowietrznej linii średniego napięcia SN-15kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, lokalnych - droga gminna nr 129048G (ul. Dworska);
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się klasę drogi - droga publiczna, lokalna - L,
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02.KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się klasę drogi - droga wewnętrzna,
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się klasę ciągu - publiczny ciąg pieszo-jezdny,
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 21. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną w Gminie Wejherowo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Wejherowo Nr XLI/495/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego, poz. 2014 z dnia 18 maja 2018 r.).

§ 22. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości: 30%.

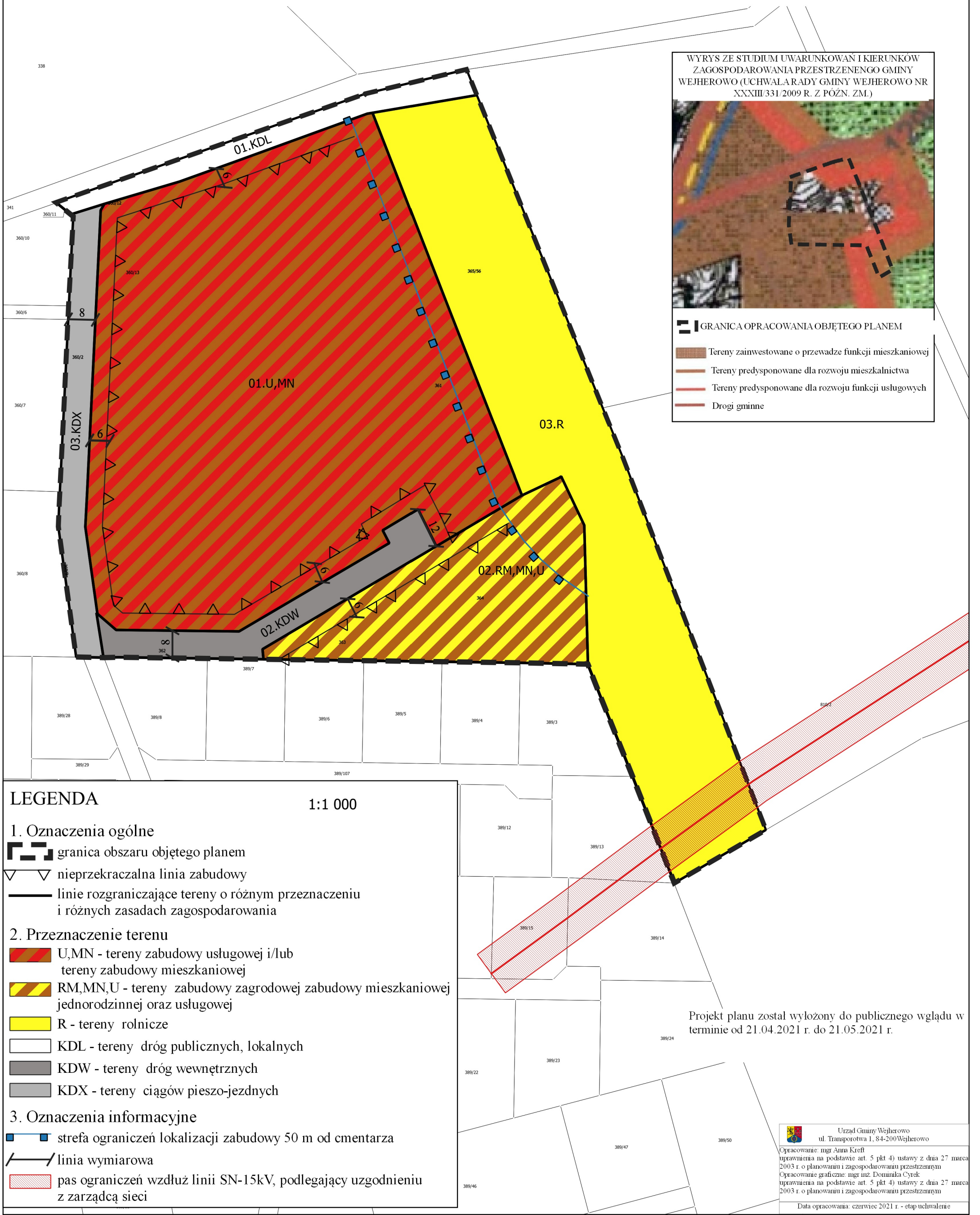
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXVIII/350/2021
Rady Gminy Wejherowo z dnia 23 czerwca 2021 r.



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

GRANICA OPRACOWANIA OBJĘTEGO PLANEM

- Tereny zainwestowane o przewadze funkcji mieszkaniowej
- Tereny predysponowane dla rozwoju mieszkalnictwa
- Tereny predysponowane dla rozwoju funkcji usługowych
- Drogi gminne

LEGENDA

1:1 000

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

2. Przeznaczenie terenu

- U,MN - tereny zabudowy usługowej i/lub tereny zabudowy mieszkaniowej
- RM,MN,U - tereny zabudowy zagrodowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej
- R - tereny rolnicze
- KDL - tereny dróg publicznych, lokalnych
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDX - tereny ciągów pieszo-jezdných

3. Oznaczenia informacyjne

- strefa ograniczeń lokalizacji zabudowy 50 m od cmentarza
- linia wymiarowa
- pas ograniczeń wzdłuż linii SN-15kV, podlegający uzgodnieniu z zarządcą sieci

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21.04.2021 r. do 21.05.2021 r.

Urząd Gminy Wejherowo
ul. Transportowa 1, 84-200 Wejherowo

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

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

Data opracowania: czerwiec 2021 r. - etap uchwalenie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/350/2021
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 23 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21.04.2021 r. do 21.05.2021 r. W dniu 11.05.2021 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 04.06.2021 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Wejherowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/350/2021

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 23 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo, 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. 2020 r. poz. 713, 1378)) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowego fragmentu wsi Gościcino, na obszarze pomiędzy linią kolejową i ulicą Słoneczną, w Gminie Wejherowo, nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/350/2021

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 23 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Gminy Wejherowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.