



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24 grudnia 2012 r.

Poz. 4527

UCHWAŁA NR XXV/286/2012 RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 21 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo oraz fragmentu wsi Zamostne w gminie Wejherowo

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567), art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity z 2011 r. Nr 197, poz. 1172 ze zm.).

Rada Gminy Wejherowo, uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo” uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo oraz fragmentu wsi Góra w gminie Wejherowo, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 77,5 ha, którego granice określa rysunek planu.

§ 2. W trakcie opracowania niniejszego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego powstał nowy obręb geodezyjny i obszar objęty planem leży obecnie w obrębie Zamostne (zamiast wsi Góra). Przedmiotowy plan miejscowy obejmuje zatem obszary położone w obrębach geodezyjnych Kniewo oraz Zamostne. Obręb Zamostne powstał na podstawie Decyzji Starosty Wejherowskiego Nr GD.6622.01.2012. Mimo zmiany nazwy obrębu, obszar objęty planem pozostaje taki sam.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest:

- 1) Załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały zawierające rysunki planu w skali 1:2000;
- 2) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzonych uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 4 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.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 18 terenów urbanistycznych oraz 13 terenów pod komunikację, przedstawionych w tekście i w załączniku nr 1 oraz nr 2 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli:

- 1) **01.MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usług;
- 2) **02.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- 3) **03.RM,MN,U** – tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami;
- 4) **04. RM** – tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 5) **05.R** – tereny rolne;
- 6) **06.ZZ** – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 7) **07 KDD** – tereny dróg publicznych, dojazdowych;
- 8) **08 KDW – 13 KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 9) **14.UK,UA,UT** – tereny zabudowy usługowej, w tym usług kultury, administracji oraz turystyki i rekreacji;
- 10) **15.US,UT/MN** – tereny usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) **16.MN/US** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub tereny usług sportu i rekreacji;
- 12) **17.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- 13) **18.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 14) **19.RM,MN,U** – tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami;
- 15) **20. RM** – tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 16) **21.R** – tereny rolne;
- 17) **22.ZU** – tereny zieleni urządzonej;
- 18) **23.ZU,K** – tereny zieleni urządzonej oraz tereny infrastruktury technicznej związanej z obsługą kanalizacji sanitarnej;
- 19) **24.ZC** – teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego;
- 20) **25.ZL** – tereny leśne;
- 21) **26 KDL** – tereny dróg publicznych, lokalnych;
- 22) **27 KDD** – tereny dróg publicznych, dojazdowych;
- 23) **28 KDW – 31 KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

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. Standard zabudowy budynków gospodarczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych;
- 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 nachylenia połaci dachów stromych wynosi od 250 do 450;
- 4) **działalność nieuciążliwa** – działalność nie powodująca oddziaływań szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nie pogarszająca stanu środowiska;

- 5) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 6) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich **budynków** na działce do powierzchni działki;
- 7) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połączeń wyznaczających przeciwległe 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 połączeń względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, 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: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów;
- 12) **podstawowe przeznaczenie terenu** – funkcja dominująca na danym terenie urbanistycznym wydzielonym liniami rozgraniczającymi określająca również charakter projektowanej zabudowy, np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W zakresie określonej zabudowy dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni użytkowej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (działalność nieuciążliwa);
- 13) **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 vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 14) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §3, p-kt.1 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 15) **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;
- 16) **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.

§ 5. 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) Na terenie objętym planem miejscowym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa i zabudowa usługowa;
- 2) Nową zabudowę należy kształtować wg szczególnych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych.

3. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) Cały obszar planu jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy – Łeby i obowiązują na nim zakazy i nakazy zawarte w przepisach odrębnych:
 - a) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. „O ochronie przyrody” (Dz. U. z 2010 r., Nr 76, poz. 489 – tj. Dz. U. z 2009, Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.);
 - b) Uchwała Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455 z dnia 2 czerwca 2010 r.);
- 2) Na terenie planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 i Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 42, poz. 340 i Nr 84, poz. 700 oraz z 2010 r., Nr 119, poz. 804 ze zmianami);
- 3) Wzdłuż brzegów rzeki Reda oraz rowów melioracyjnych należy zachować pas techniczny swobodnego dostępu wód powierzchniowych - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 3,0 m od skarp;
- 4) Obszar planu znajduje się prawie w całości (zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 „Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy”;
- 5) Należy zachować w jak największym stopniu istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia zlokalizowane wzdłuż dróg oraz pozostałe wskazane w załączniku nr 1 i nr 2 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.
- 6) Zachowaniu, konserwacji i udrażnianiu podlegają istniejące rowy melioracyjne 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;
- 7) Ochronie podlegają wszystkie zadrzewienia śródpolne, oczka wodne i tereny podmokłe;
- 8) Zaleca się przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 9) Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 10) 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);
- 11) Wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 12) Podczas realizacji ustaleń powyższej planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;

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

- 1) Na terenie planu (zał. nr 2) znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – Gminy Wejherowo:
 - a) pod nr karty: gW-266 (Aleja Lipowa nr 115). Jest to budynek mieszkalny (zabudowania historycznej szkoły), datowany na l. 30. XX wieku;
 - b) pod nr karty: gW-267 (Aleja Lipowa nr 115). Jest to budynek gospodarczy, datowany na l. 30. XX wieku;
 - c) pod nr karty: gW-268 (Aleja Lipowa nr 115). Jest to budynek gospodarczy – stodoła, datowany na l. 30. XX wieku. W stosunku do w/w obiektów znajdujących się w GEZ gminy Wejherowo, objętych planem i zaznaczonych na załącznikach graficznych, ustala się następujące zasady ochrony:
 - 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;
 - wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jak i w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - niezbędne jest uzyskanie od właściwego terenowo Konserwatora Zabytków wytycznych do projektowania oraz uzgodnień koncepcji i projektu technicznego.
- 2) Na terenie planu znajduje się nieczynny cmentarz ewangelicki (zał. nr 2) – proponuje się objęcie ochroną cmentarza poprzez wpisanie go do Gminnej Ewidencji Zabytków – Gminy Wejherowo. Cmentarz należy zachować i poddać rewaloryzacji, natomiast wszelkie prace oraz inwestycje na tym terenie prowadzić w uzgodnieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.
- 3) Należy zachować w jak największym stopniu występującą na terenie opracowania zieleń wysoką komponowaną, w tym istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze cenne zadrzewienia.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) Oopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia na obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 2) Ogrodzenia od strony drogi należy ujednoczyć co do wysokości i użycia materiału, ogranicza się wysokość ogrodzenia do max. 2,0 m. Należy stosować materiały takie jak np.: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka zasadzona żywopłotem;
- 3) Zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych.

6. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY: Powyższe elementy określono w Rozdziale II – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów urbanistycznych oraz w załącznikach nr 1 i nr 2 do uchwały stanowiące rysunki 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 NANIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:

- 1) Na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze;
- 2) Na obszarze opracowania (załącznik nr 1 – tereny przylegające do rzeki Reda) występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – **obszary szczególnego zagrożenia powodzią**, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – zgodnie z art. 9, ust. 1, pkt. 6c ustawy o zmianie ustawy Prawo Wodne oraz niektórych innych ustaw z dnia 5 stycznia 2011 r. (Dz. U. z 2011 r., Nr 32, poz. 159). Zgodnie z art. 88l., ust. 1 w/w ustawy na obszarach szczególnego zagrożenia

powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.
- 3) Na obszarze opracowania występują **tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych** (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały):
- a) ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi nie dopuszcza się projektowania zabudowy na tych terenach;

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) Na terenie objętym planem nie przewiduje się procedury scalania działek w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) Minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – ustala się odrębnie dla każdej karty terenu; podczas podziału dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;
- 3) Możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: Przez teren objęty opracowaniem (zał. nr 1) przebiega istniejąca dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 2 x 400 kV relacji Żarnowiec – Gdańsk Błonia, dla której wymagany jest pas technologiczny o szerokości 80,0 m:

- warunki lokalizacji wszelkich obiektów w pasach technologicznych należy uzgadniać z właścicielem linii elektroenergetycznych – PSE Operator S. A. w Konstancinie – Jeziornei;
- w pasach technologicznych nie wolno lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii;
- pod liniami nie należy sadzić roślinności wysokiej – zalesienia terenów rolnych w pasach technologicznych linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasów technologicznych linii i w ich najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
- dla linii elektroenergetycznych musi być zapewniony dostęp w celu wykonywania prac eksploatacyjnych.

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 oraz wewnętrznych;
- c) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- d) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;

- e) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonane 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 oraz wewnętrznych;
- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- d) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;
- e) możliwe jest lokalizowanie transformatorów następowych, 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.

3) **Zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:**

- a) nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b) możliwe są indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne.

4) **Gospodarka odpadami stałymi:** Odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomością i zgodnie z 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.

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) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;
- c) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na mini oczyszczalniach biologicznych (przedomowe oczyszczalnie ścieków), poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonane zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- d) wody opadowe z dróg i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu powinny być odprowadzane docelowo do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub do rowów melioracyjnych, studni chłonnych itp.;
- e) pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki;
- f) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;
- g) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

6) **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 na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 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.

7) Układ komunikacyjny:

- a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga powiatowa zlokalizowana poza granicami niniejszego planu miejscowego – **droga powiatowa nr DP 1438G** (zał. nr 1) oraz droga powiatowa zlokalizowana w granicach niniejszego planu miejscowego – **droga powiatowa nr DP 1440G** (zał. nr 2);
- 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 na terenie planu miejscowego stanowią drogi dojazdowe. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg dojazdowych;
- 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;
- e) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych.

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
01.MN,U	30 %
02.MN	30 %
03.RM,MN,U	30 %
04.RM	30 %
05.R	nie ustala się
06.ZZ	nie ustala się
07 KDD	nie ustala się
08 KDW – 13 KDW	nie ustala się
14.UK,UA,UT	30 %
15.US,UT/MN	30 %
16.MN/US	30 %
17.MN	30 %
18.MN	30 %
19.RM,MN,U	30 %
20.RM	30 %
21.R	nie ustala się
22.ZU	30 %
23.ZU,K	nie ustala się
24.ZC	nie ustala się
25.ZL	nie ustala się
26 KDL	nie ustala się
27 KDD	nie ustala się
28 KDW – 31 KDW	nie ustala się

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:** Nie ustala się.
- 4) **Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:** Na terenie 15.US, UT/MN możliwe jest lokalizowanie imprez masowych – należy stosować zasady przepisów szczegółowych.
- 5) **Ustalenia dotyczące pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej:** Nie ustala się.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów urbanistycznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

01. MN,U	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz usług;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji zaliczonych do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397);</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;</p> <p>c) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym;</p> <p>d) ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi wyższej kategorii);</p> <p>e) funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie bez określania wzajemnych proporcji;</p> <p>f) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;</p> <p>g) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m²;</p> <p>h) dopuszcza się wydzielenie większych działek;</p> <p>i) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie, oraz dla zabudowy usługowej nie mniej niż 2 mp;</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 35%;</p> <p>d) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku donajwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m;</p> <p>e) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m;</p> <p>f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;</p> <p>g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego;</p> <p>h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 300 – 450;</p> <p>k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 220 – 450;</p> <p>l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>m) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających z drogą dojazdową 07 KDD w odległości min. 6m oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>n) obowiązujące linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, 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) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>q) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%.</p>
02.MN	<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%</p>

	<p>powierzchni użytkowej 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 (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi wyższej kategorii);</p> <p>c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowiła więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;</p> <p>d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m²;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków – 1 000 m²;</p> <p>f) dopuszcza się wydzielenie większych działek;</p> <p>g) w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych należy wydzielić wewnątrz obszaru drogi wewnętrznej minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 8,0 m; minimalna szerokość placów manewrowych wydzielanych w razie konieczności – 16,0 x 16,0 m;</p> <p>h) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; w przypadku wprowadzenia usług nie mniej niż 2 mp;</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 35%;</p> <p>d) dopuszczalna 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>e) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m;</p> <p>f) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;</p> <p>g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego;</p> <p>h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 300 – 450;</p> <p>k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 220 – 450;</p> <p>l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>m) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>n) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>o) strefa ochronna (wolna od zabudowy mieszkaniowej) w odległości 5,0 m od osi przebiegu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia w każdą stronę; w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać;</p> <p>p) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 65%.</p>
--	--

<p>03.RM, MN,U</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>b) dopuszcza się funkcje: tereny zabudowy usługowej oraz rzemiosła i produkcji rolniczej;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej zapisów planu z możliwością jej rozbudowy i modernizacji; wskazana rehabilitacja i uporządkowanie siedliska;</p> <p>b) nowe obiekty powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy;</p> <p>c) dopuszcza się funkcjonowanie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową gospodarczą i budynkami pomocniczymi;</p> <p>d) na terenach istniejących siedlisk dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;</p> <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 40%;</p> <p>b) dopuszczalna 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;</p> <p>c) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej oraz gospodarczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku maksymalnie 12,0 m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;</p> <p>e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego;</p> <p>f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 300 – 450;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 220 – 450;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje</p>
-------------------------------	--

	<p>się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>l) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>m) strefa ochronna (wolna od zabudowy mieszkaniowej) w odległości 5,0 m od osi przebiegu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia w każdą stronę; w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać;</p> <p>n) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
04.RM	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;</p> <p>b) dopuszcza się funkcje: tereny zabudowy usługowej oraz rzemiosła i produkcji rolniczej;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) wszystkie obiekty w siedlisku rolniczym mają stanowić jednolity zespół architektoniczny nawiązujący formą oraz układem zabudowy do tradycyjnej zabudowy siedliskowej tego obszaru;</p> <p>b) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w ramach skupionej zabudowy zagrodowej wraz z zabudową gospodarczą i budynkami pomocniczymi;</p> <p>c) dopuszcza się wydzielenie działek w celu wytworzenia nowego siedliska rolniczego o powierzchni min. 1,0 ha (podczas podziału dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%);</p> <p>d) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów, które nie spełniają warunku minimalnej powierzchni 1,0 ha dla nowego siedliska rolniczego;</p> <p>e) nie dopuszcza się podziałów na działki budowlane;</p> <p>2) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 5%;</p> <p>b) dopuszczalna 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;</p> <p>c) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej oraz gospodarczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku maksymalnie 12,0 m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;</p> <p>e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego;</p> <p>f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 300 – 450;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 220 – 450;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>l) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>m) ustala się pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach) – zasady zagospodarowania ustalone w §4, pkt. 9 (str. 7);</p> <p>n) strefa ochronna (wolna od zabudowy mieszkaniowej) w odległości 5,0 m od osi przebiegu napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia w każdą stronę; w przypadku przebudowy sieci w postaci kabla podziemnego strefy ochronne przestają obowiązywać;</p> <p>o) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%.</p>
05.R	<p>1) Przeznaczenie terenu: Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolne.</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zakaz zabudowy kubaturowej (trwale lub tymczasowo związanej z gruntem wymagających pozwolenia na budowę);</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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 100,0 m od brzegu rzeki Redy dla obiektów dopuszczonych w pkt. 2d) przedmiotowej karty terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji (w związku z położeniem przedmiotowego terenu w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Redy – objętym zakazem zabudowy na podstawie §5, pkt. 8 Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu woj. pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. z 2010 r., Nr 80, poz. 1455));</p> <p>g) ustala się pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach) – zasady zagospodarowania ustalone w §4, pkt. 9 (str. 7);</p> <p>h) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;</p> <p>i) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 99%.</p>

06.ZZ	<p>1) Przeznaczenie terenu: Podstawowe przeznaczenie terenu: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożeniepowodziowe, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych (nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy trwałe lub tymczasowo związanej z gruntem wymagających pozwolenia na budowę), - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk; - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudowąwałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie. <p>b) zakaz trwałego grodzenia terenów od strony rzeki oraz zastosowania innych form i umocnień powodujących zmianę przepływu wody zalewowej, nawożenia gruntu itp.;</p> <p>c) powierzchnia biologicznie czynna – 100%.</p>
--------------	--

07 KDD,	<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 określonych przez zarządcę 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 publiczna, dojazdowa – D;</p> <p>c) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi.</p>
----------------	---

08 KDW 10 KDW	<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) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi.</p>
--------------------------	---

09 KDW	<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 8,0 m;</p> <p>b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p> <p>c) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi.</p>
---------------	--

11 KDW, 12 KDW, 13 KDW.	<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 8,0 m;</p> <p>b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
--	--

§ 7. Dla terenów urbanistycznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 2 ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

14.UK, UA, UT	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług kultury i oświaty, usług administracji oraz turystyki i rekreacji;</p> <p>b) dopuszcza się wprowadzenie infrastruktury technicznej oraz funkcji mieszkalnej w istniejących obiektach;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa wolnostojąca;</p> <p>b) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 6,0 m;</p> <p>c) miejsca postojowe wynikające z rodzaju inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości, stosując: min 1 mp/ na 50m² powierzchni usługowej oraz przynajmniej 1 mp/3 pracowników;</p> <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 60%;</p> <p>b) dopuszczalna wysokości zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych</p>
--------------------------	---

	<p>i biurowych –max.12,0 m;</p> <p>c) dopuszczalna wysokości zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków pomocniczych – max.6,0 m;</p> <p>d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru dla zabudowy usługowej: 1,0 m;</p> <p>e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, pełne + poddasze użytkowe;</p> <p>f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome symetryczne;</p> <p>g) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych: dla dachów stromych – min. 30°, max. 45°;</p> <p>h) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych: min. 12°, max. 35°;</p> <p>i) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całego terenu. Zalecane jest stosowanie dachówkiceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla budynkówpomocniczych dopuszcza się stosowanie blachodachówki i papy bitumicznej w kolorach czerni, brązu, czerwieni;</p> <p>j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>k) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40%.</p>
--	---

15.US, UT/MN	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki lub tereny zabudowy mieszkaniowejjednorodzinnej;</p> <p>b) dopuszcza się wprowadzenie infrastruktury technicznej;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) teren urbanistyczny może w swoich granicach stanowić wyłącznie teren usług sportu i rekreacji lub teren zabudowymieszkaniowej jednorodzinnej; obie funkcje nie mogą występować równocześnie;</p> <p>warunki dla US,UT:</p> <p>b) boiska ziemne, trawiaste lub o nawierzchniach sztucznych;</p> <p>c) tereny przeznaczone dla usług związanych z rekreacją i turystyką – urządzenia sportowe, rekreacyjne, kultury fizycznej, ścieżkizdrowia, place zabaw itp.;</p> <p>d) możliwa jest budowa obiektów kubaturowych (budynki usługowe, biurowe i gospodarcze);</p> <p>e) na terenie możliwe jest lokalizowanie imprez masowych – należy stosować zasady przepisów szczegółowych;</p> <p>f) miejsca postojowe wynikające z rodzaju inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości, stosując: min 1 mp/ na 40m2 powierzchni usługowej oraz przynajmniej 1 mp/2pracowników;</p> <p>warunki dla MN:</p> <p>g) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;</p> <p>h) w przypadku przeznaczenia terenu na funkcję MN - funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowanaw budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej całego budynku;</p> <p>i) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m2;</p> <p>j) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m2;</p> <p>k) dopuszcza się wydzielenie większych działek;</p> <p>l) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnejszerokości 8,0 m;m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1mieszkanie, oraz dla zabudowy usługowej nie mniej niż 2 mp;</p> <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) wskaźnik zabudowy - maksymalnie 60% dla terenu US,UT oraz 40% dla MN;</p> <p>b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych, biurowych –max.6,0 m;</p> <p>c) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku donajwyższego punktu kalenicy budynku maksymalnie 9,0 m;</p> <p>d) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższegopunktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m;</p> <p>e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;</p> <p>f) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla wszystkich budynków;</p> <p>g) dopuszczalna ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków funkcji MN: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w typpoddasze użytkowe;</p> <p>i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe, dwuspadowekrzyżujące się, dopuszcza się dachy naczółkowe;</p> <p>j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 300 – 450;</p> <p>k) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych: min. 12°, max. 35°;</p> <p>l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje sięzastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonychdo czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>k) teren należy ogrodzić; w przypadku budowy boiska za bramkami usytuować wysoką siatkę (min. 8,0m);</p> <p>m) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>n) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% dla terenu US,UT oraz 60% dla MN.</p>
--------------	--

16.MN/US	1) Przeznaczenie terenu:
----------	--------------------------

	<p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;</p> <p>b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej – usługi sportu i rekreacji jako uzupełnienia terenu 15.US,UT/MN;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) teren urbanistyczny może w swoich granicach stanowić wyłącznie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług sportu i rekreacji będący uzupełnieniem sąsiedniego terenu 15.US,UT/MN; obie funkcje mogą występować równocześnie bez ustalania wzajemnych proporcji, przy czym funkcje te należy rozgraniczyć pasem zieleni o min. szerokości 5,0 m;</p> <p>b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;</p> <p>c) w przypadku przeznaczenia terenu na funkcję MN - funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowany budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowił więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;</p> <p>d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m²;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m²;</p> <p>f) dopuszcza się wydzielenie większych działek;</p> <p>g) dopuszcza się wydzielenie wewnątrz obszaru dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m;</p> <p>h) w przypadku przeznaczenia całego lub części terenu na funkcje US dopuszcza się usługi związane z rekreacją i turystyką – urządzenia sportowe, rekreacyjne, kultury fizycznej, ścieżki zdrowia, place zabaw itp. oraz miejsca parkingowe obsługujące teren 15.US,UT/MN (dojazd za pomocą drogi gminnej 29 KDW – wymagana koncepcja obsługi komunikacyjnej oraz lokalizacji miejsc parkingowych);</p> <p>i) dla terenu o funkcji US możliwa jest budowa obiektów kubaturowych (budynki usługowe, biurowe i gospodarcze);</p> <p>j) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; w przypadku wprowadzenia usług w funkcji MN nie mniej niż 2 mp;</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) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku donajwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m;</p> <p>e) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m;</p> <p>f) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków usługowych, biurowych – max. 6,0 m;</p> <p>g) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;</p> <p>h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego;</p> <p>i) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków funkcji MN: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej (US): maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;</p> <p>k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się, dopuszcza się dachy naczółkowe;</p> <p>l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 300 – 450;</p> <p>m) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 220 – 450;</p> <p>n) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>o) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>p) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
--	---

17.MN	<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 użytkowej 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 (w przypadku lokalizacji działki u zbiegu dwóch dróg ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi wyższej kategorii);</p> <p>c) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowił więcej niż 30% powierzchni całkowitej całego budynku;</p> <p>d) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m²;</p> <p>e) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m²;</p> <p>f) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących nadzień uchwalenia planu;</p> <p>g) dopuszcza się wydzielenie większych działek;</p> <p>h) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; w przypadku wprowadzenia usług nie mniej niż 2 mp;</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) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku donajwyższego punktu kalenicy budynku głównego maksymalnie 9,0 m;</p> <p>e) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 6,0 m;</p> <p>f) dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;</p> <p>g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego;</p> <p>h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe, dwuspadowekrzyżujące się, dopuszcza się dachy naczółkowe;</p> <p>j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 300 – 450;</p> <p>k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 220 – 450;</p> <p>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;</p> <p>m) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100,0 m od brzegu zbiornika wodnego, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji (w związku z położeniem przedmiotowego terenu w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej zbiornika wodnego zlokalizowanego na działce nr 165/44 – objętym zakazem zabudowy na podstawie §5, pkt. 8 Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu woj. pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. z 2010 r., Nr 80, poz. 1455));</p> <p>n) obowiązujące linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>p) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>q) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>r) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
--	---

18.MN	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni użytkowej budynku, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa - istniejąca; nie dopuszcza się budowy nowych budynków mieszkalnych i pomocniczych;</p> <p>b) 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>c) nie dopuszcza się podziału na nowe działki budowlane;</p> <p>d) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; w przypadku wprowadzenia usług nie mniej niż 2 mp;</p> <p>e) na działce nr 166/1 zlokalizowano budynek mieszkalny (zabudowania historycznej szkoły), datowany na l. 30. XX wieku wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Wejherowo pod nr karty: gW-266 (Aleja Lipowa nr 115). Dla przedmiotowego obiektu ustala się następujące zasady ochrony:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jak i w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków; - niezbędne jest uzyskanie od właściwego terenowo Konserwatora Zabytków wytycznych do projektowania oraz uzgodnień koncepcji i projektu technicznego. <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) nie dopuszcza się nowej zabudowy;</p> <p>b) wszelkie inwestycje związane z istniejącym obiektem budowlanym jak w pkt. 2), lit. e);</p> <p>c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>d) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>e) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.</p>
--------------	--

19.RM, MN,U	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>b) dopuszcza się funkcje: tereny zabudowy usługowej oraz rzemiosła i produkcji rolniczej;</p>
------------------------	---

	<p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy nie spełniającej zapisów planu z możliwością jej rozbudowy i modernizacji; wskazana rehabilitacja i uporządkowanie siedliska;</p> <p>b) dopuszcza się funkcjonowanie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową gospodarczą i budynkami pomocniczymi;</p> <p>c) nie dopuszcza się podziału na nowe działki budowlane;</p> <p>d) na działce nr 208/1 zlokalizowano budynek gospodarczy oraz budynek gospodarczy – stodołę, datowane na l. 30. XX wieku wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Wejherowo pod nr karty: gW-267 (Aleja Lipowa nr 115) oraz gW-268 (Aleja Lipowa nr 115). Dla przedmiotowych obiektów ustala się następujące zasady ochrony:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jak i w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków; - niezbędne jest uzyskanie od właściwego terenowo Konserwatora Zabytków wytycznych do projektowania oraz uzgodnień koncepcji i projektu technicznego. <p>3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 30%;</p> <p>b) dopuszczalna 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;</p> <p>c) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej oraz gospodarczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku pomocniczego maksymalnie 9,0 m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego;</p> <p>e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego;</p> <p>f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się, dopuszcza się dachy naczółkowe;</p> <p>h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 300 – 450;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 220 – 450;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>l) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;</p> <p>m) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70%.</p>
--	---

<p>20.RM</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;</p> <p>b) dopuszcza się funkcje: tereny zabudowy usługowej oraz rzemiosła i produkcji rolnej;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) wszystkie obiekty w siedlisku rolniczym mają stanowić jednolity zespół architektoniczny nawiązujący formą oraz układem zabudowy do tradycyjnej zabudowy siedliskowej tego obszaru;</p> <p>b) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w ramach skupionej zabudowy zagrodowej wraz z zabudową gospodarczą i budynkami pomocniczymi;</p> <p>c) dopuszcza się wydzielenie działek w celu wytworzenia nowego siedliska rolniczego o powierzchni min. 1,0 ha;</p> <p>d) nie dopuszcza się podziału na nowe działki budowlane;</p> <p>2) Wskaźniki kształtowania zabudowy:</p> <p>a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 5%;</p> <p>b) dopuszczalna 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;</p> <p>c) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej oraz gospodarczej licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku maksymalnie 10,0 m;</p> <p>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku głównego budynku pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;</p> <p>e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego;</p> <p>f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe, dwuspadowe krzyżujące się, dopuszcza się dachy naczółkowe;</p> <p>h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 300 – 450;</p> <p>i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 220 – 450;</p> <p>j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>k) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p>
---------------------	--

	<p>l) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>m) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%.</p>
21.R	<p>1) Przeznaczenie terenu: Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolne.</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zakaz zabudowy kubaturowej (trwale lub tymczasowo związanej z gruntem wymagających pozwolenia na budowę);</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 wodamiopadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;</p> <p>f) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne w postaci ścieżek spacerowych, rowerowych, itp.;</p> <p>g) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;</p> <p>h) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%.</p>
22.ZU	<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, boiska, ścieżki edukacyjne, ścieżki zdrowia itp.,</p> <p>b) dopuszcza się funkcje: infrastruktura techniczna.</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury, w tym m. in. : altany, ścieżki, murki, fontanny, preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień, itp.;</p> <p>b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kiermaszy, festynów – straganyszezonywe, itp.</p> <p>c) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodamiopadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;</p> <p>d) należy zabezpieczyć skarpy przed osuwaniem poprzez odpowiednie zabiegi techniczne oraz nasadzenia zieleni okrywowej;</p> <p>e) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne w postaci ścieżek spacerowych, rowerowych, itp.;</p> <p>f) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne;</p> <p>g) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70%;</p>
23.ZU, K	<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, boiska, ścieżki edukacyjne, ścieżki zdrowia itp.,</p> <p>b) dopuszcza się funkcje: infrastruktura techniczna, m.in. związane z obsługą kanalizacji sanitarnej (oczyszczalnia ścieków, itp.);</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zakaz zabudowy kubaturowej;</p> <p>b) adaptuje się istniejące obiekty infrastruktury technicznej związane z kanalizacją sanitarną – przepompownia ścieków oraz kolektor sanitarny;</p> <p>c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz budowlanych obiektów i sieci;</p> <p>d) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury, w tym m. in. : altany, ścieżki, murki, fontanny, preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień, itp.;</p> <p>e) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kiermaszy, festynów – stragany sezonowe, itp.</p> <p>f) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodamiopadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;</p> <p>g) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne w postaci ścieżek spacerowych, rowerowych, itp.;</p> <p>h) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;</p> <p>i) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70%;</p>
24.ZC	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe przeznaczenie terenu: teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego.</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) cmentarz ewangelicki należy zachować i poddać rewitalizacji;</p> <p>b) proponuje się objęcie ochroną cmentarza poprzez wpisanie go do Gminnej Ewidencji Zabytków – Gminy Wejherowo;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> c) wszelkie prace oraz inwestycje na tym terenie prowadzić w uzgodnieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków; d) zakaz zabudowy kubaturowej; e) zakaz wznawiania pochówków na cmentarzu; f) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne oraz wewnętrzne; g) miejsca parkingowe – nie przewiduje się; h) podział na działki – nie mniejsza niż działka wyznaczona liniami rozgraniczającymi; i) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż istniejąca;
25.ZL	<p>1) Przeznaczenie terenu: Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny leśne.</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz urządzeń telekomunikacji; b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z operatami urządzeniowymi lasu; c) nie dopuszcza się wyłączenia terenów leśnych z produkcji leśnej;
26 KDL	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, lokalnych – droga powiatowa nr DP 1440G ; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach określonych przez zarządcę drogi; <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 12,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, zbiorcza – L; c) minimalna szerokość jezdni: 6,0 m;
27 KDD	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych, dojazdowych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi na warunkach określonych przez zarządcę drogi; <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w obszarze zabudowanym minimum 10,0 m; poza obszarem zabudowanym minimum 8,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga publiczna, dojazdowa – D; c) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy w liniach rozgraniczających drogi.
28 KDW	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się plac nawrotowy o wymiarach: minimum 16,0 x 16,0 m c) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
29 KDW	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 8,0 m; b) ustala się plac nawrotowy o wymiarach: minimum 12,5 x 12,5 m; ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
30 KDW, 31 KDW.	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi. <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m; b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

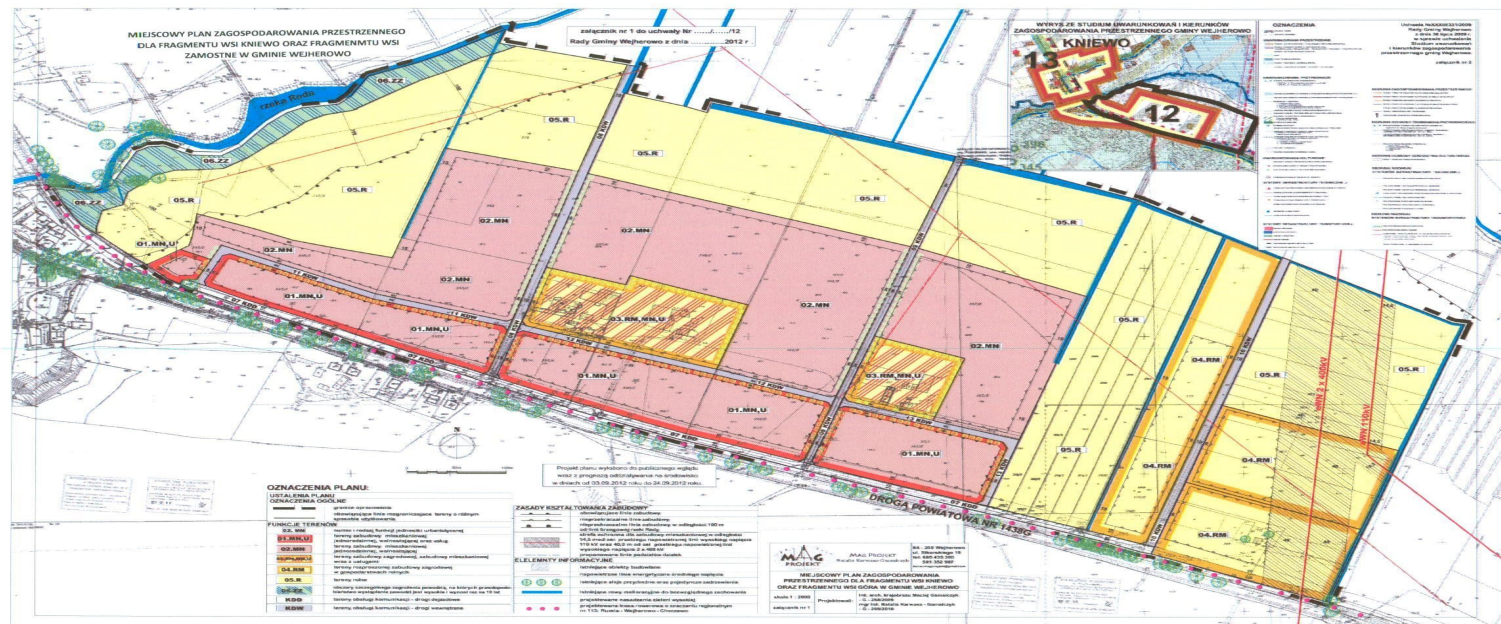
§ 9.

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

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

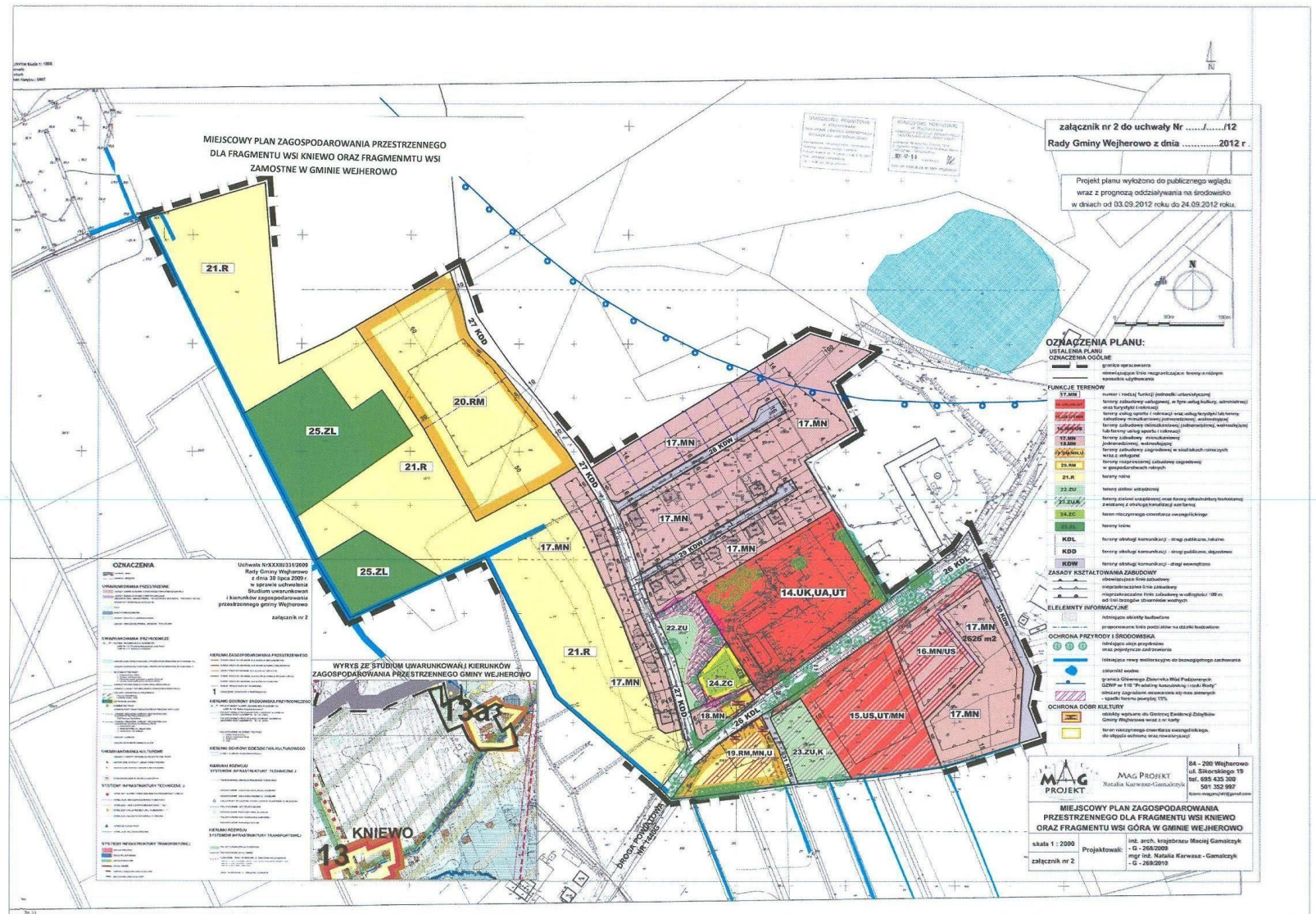
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/286/2012
 Rady Gminy Wejherowo
 z dnia 21 listopada 2012 r.



Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/286/2012
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 21 listopada 2012 r.



Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/286/2012
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 21 listopada 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/474/2010 r. Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 czerwca 2010 r. Wójt Gminy Wejherowo przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo oraz fragmentu wsi Zamostne w Gminie Wejherowo. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi na piśmie w terminie do 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 03 września 2012 roku do 24 września 2012 roku.

W dniu 18 września 2012 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął 8 października 2012 roku.

Na podstawie art. 17, pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Wójt Gminy Wejherowo przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20, ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Lista nieuwzględnionych uwag które wpłynęły po wyłożeniu w okresie przewidzianym do składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo oraz fragmentu wsi Zamostne w Gminie Wejherowo:

1.

a) Ewa i Andrzej Glama – wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następującą uwagę dotyczącą terenu działki o nr ewidencyjnym 167/1, obręb Kniewo:

- przekształcenie części działki nr 167/1 o powierzchni 2,5 ha na działki budowlane „ze względu na niską bonitację gleby przyczyniającą się do nieopłacalnej wydajności uprawianych roślin, duże zakamienianie działki, powodujące niszczenie części narzędzi uprawnych oraz znaczne wyrządzanie szkód przez dziki, jelenie i sarny”;

Rada Gminy Wejherowo odrzuca tę uwagę.

Uzasadnienie:

Działka nr 167/1 zgodnie z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo stanowi grunty rolne oraz tereny leśne zlokalizowane w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w/w Studium wskazują iż praktycznie cała działka nr 167/1 znajduje się poza wyznaczonymi na załączniku nr 2 do Uchwały Nr XVII/210/2012 Rady Gminy Wejherowo z dnia 18 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia Studium [...], granicami terenów predysponowanych dla rozwoju mieszkalnictwa. Jedynie niewielki fragment tej działki (południowo-wschodnia część) mieści się w tzw. obszarze rozwoju zabudowy mieszkaniowej i został ujęty w powyższym projekcie planu jako teren 17.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej (jedna działka budowlana). Pozostały obszar stanowią w projekcie planu 21.R – tereny rolne oraz 25.ZL – tereny leśne. Ponadto na części działki nr 167/1, wyznaczono teren 20.RM – tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Zgodnie z zapisami Studium [...] ustalono następujące wskaźniki zabudowy dla terenów zabudowy zagrodowej:

- nowe siedliska rolnicze mogą być lokalizowane przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących skupisk zabudowy,
- na terenach znacznie oddalonych od istniejących zabudowań dopuszcza się lokalizację siedlisk zagrodowych dla gospodarstw rolnych powierzchni nie mniejszej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Wejherowo.

W związku z powyższym na terenie określonym w planie jako 20.RM dopuszcza się wydzielanie działek w celu wytworzenia nowego siedliska rolniczego o powierzchni min. 1,0 ha. W sumie można tu wydzielić dwa nowe siedliska rolnicze.

- b) Ewa i Andrzej Glama – wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następującą uwagę dotyczącą terenu działki o nr ewidencyjnym 165/41, obręb Kniewo:

- przekształcenie działki nr 165/41 o powierzchni 3330 m² na działki budowlane;

Rada Gminy Wejherowo w całości odrzuca tę uwagę.

Uzasadnienie:

Działka nr 165/41 ze względu na uwarunkowania terenowe, w tym szczególnie rzeźbę terenu jest całkowicie nieprzydatna pod zabudowę kubaturową, w tym zabudowę mieszkaniową. Z uwagi na niestabilne podłoże (niejedolite geologicznie – gruz, śmieci, itp.), niezabezpieczone skarpy o dużym nachyleniu, dziką roślinność i inne uwarunkowania ekofizjograficzne, znaczna część działki nr 165/41 stanowi obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – miejscami spadki terenu przekraczają 15%. Z tego też względu nie dopuszcza się projektowania zabudowy na tym terenie. Pozostała część działki stanowi nieużytek, pokryty roślinnością ruderalną oraz zadrzewieniami iglastymi i liściastymi. Ponadto z racji położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy – Łeby” (zgodnie z Uchwałą Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim - Dz. U. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455 z dnia 2 czerwca 2010 r.) na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem [...] przeciwsuwiskowym. W związku z tym po zabezpieczeniu skarp i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (poprzez odpowiednie zabiegi techniczne oraz nasadzenia zieleni okrywowej) można przeznaczyć ten teren na funkcje zieleni urządzonej o dużym udziale zieleni (niskiej i wysokiej) z możliwością wykorzystania terenów na cele rekreacji tj: place zabaw, ogródki jordanowskie, boiska, ścieżki edukacyjne, ścieżki zdrowia itp.,

Podczas opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo oraz fragmentu wsi Zamostne w Gminie Wejherowo dokonano inwentaryzacji terenu oraz diagnozy stanu środowiska przyrodniczego i oceniono realny wpływ projektu planu na środowisko oraz zagrożenia jakie niesie jego realizacja. Powyższe ustalenia zostały pozytywnie zaopiniowane i przyjęte przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXV/286/2012
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 21 listopada 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Kniewo oraz fragmentu wsi Zamostne w Gminie Wejherowo.

Rada Gminy Wejherowo po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia MPZP dla fragmentu wsi Kniewo oraz fragmentu wsi Zamostne w Gminie Wejherowo, na wniosek Wójta rozstrzyga co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7, ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą – czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych

1. Nadrzędny układ komunikacyjny tworzą:

- a) droga powiatowa zlokalizowana poza granicami niniejszego planu miejscowego – **droga powiatowa nr DP 1438G** (zał. nr 1)
- b) oraz droga powiatowa zlokalizowana w granicach niniejszego planu miejscowego – **droga powiatowa nr DP 1440G** (zał. nr 2);

c) wszelkie inwestycje związane z w/w drogami (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury, w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do tych dróg) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;

2. Podstawowy układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią drogi dojazdowe. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg dojazdowych. Do dróg które stanowią lub docelowo będą w całości stanowić własność gminną oraz są lub będą drogami publicznymi, przewidzianymi do urządzenia przez gminę są następujące drogi:

a) 07 KDD - droga o klasie D – droga dojazdowa;

b) 27 KDD - droga o klasie D – droga dojazdowa;

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

Budowa dróg publicznych (gminnych) należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowania budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu. Z drugiej strony tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczone do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ogólne zasady finansowania powyższych przedsięwzięć zostały przedstawione w punkcie **IV. Zasady realizacji inwestycji.**

3. Układ pomocniczy tworzy sieć dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu jako **KDW**. Są to drogi zlokalizowane zarówno na terenach, będących własnością gminy Wejherowo jak i terenach prywatnych.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) nowe sieci wodociągowe oraz połączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi dojazdowych oraz wewnętrznych;
- 3) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 4) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;
- 5) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonawcy zgodnie z przepisami szczegółowymi;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) nowe sieci kanalizacyjne oraz połączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

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

- 3) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na mini oczyszczalniach biologicznych (przydomowe oczyszczalnie ścieków), poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonane zgodnie z przepisami szczegółowymi;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) wody opadowe z dróg i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu powinny być odprowadzane docelowo do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub do rowów melioracyjnych, studni chłonnych itp.;
- 2) pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki;
- 3) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;
- 4) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oraz wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 4) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;
- 5) możliwe jest lokalizowanie transformatorów nasłupowych, w ramach potrzeb, w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych;
- 6) należy zaprojektować i wybudować system oświetlenia dróg publicznych i wewnętrznych.

IV. Zasady realizacji inwestycji

Podstawowym zadaniem dla gminy Wejherowo jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

1. Obszar objęty projektem planu leży w strefie częściowo zabudowanej i jest zaopatrzony w energię elektryczną, wodę, dla obszarów już zabudowanych.

2. Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji, rozbudowy oraz budowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.

3. Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą i innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

Sąsiedztwo terenów przeznaczonych do zainwestowania jest już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

Gmina zobowiązuje się do wykonania inwestycji związanych z uzbrojeniem terenu tj. energię elektryczną, wodę, kanalizację sanitarną oraz wykonanie nawierzchni i urządzenia dróg, w ramach swoich możliwości ze środków własnych gminy, zgodnie z wytycznymi przyjętymi w Uchwale Rady Gminy Wejherowo Nr VII/69/2011 z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie przyjęcia zasad realizacji lokalnych inicjatyw inwestycyjnych w gminie Wejherowo (Dz. u. Woj. Pom. Nr 74, poz. 1584).

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

1. Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
2. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
3. Zapewnienie finansowanie programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
4. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.
5. Linie elektroenergetyczne i gazociągi realizowane będą przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma