



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23 lipca 2014 r.

Poz. 2517

UCHWAŁA NR XLII/505/2014 RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 25 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem” 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 z późniejszymi zmianami)¹⁾ 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 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami)²⁾,

Rada Gminy Wejherowo uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo”, uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem” w gminie Wejherowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/227/2008 Rady Gminy Wejherowo z dnia 9 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1329 z dnia 19 maja 2008 r.), zwanego dalej „planem”. Zmiana w/w planu miejscowego dotyczy jego części określonej w obowiązującym mpzp o oznaczeniach jednostek urbanistycznych 02 ZP, 07 MN i 21 KDW, obejmującej obszar o powierzchni ok. 0,3 ha w granicach określonych na rysunku stanowiącym załącznik do przedmiotowej uchwały.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzonych uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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

§ 3. 1. Ustala się podział obszaru objętego zmianą planu na 2 tereny urbanistyczne, przedstawione w tekście i w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli:

- 1) **01.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji usług i handlu związanych z obsługą mieszkańców o uciążliwościach spełniających normy jak dla zabudowy mieszkaniowej;

¹⁾ Dz.U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379

²⁾ Dz.U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379

2) 02.KDW – tereny dróg wewnętrznych.**2. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:**

- 1) **teren urbanistyczny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 pkt 1 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 2) **podstawowe przeznaczenie terenu** – funkcja dominująca na danym terenie urbanistycznym wydzielonym liniami rozgraniczającymi, określająca również charakter projektowanej zabudowy, np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) **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;
- 4) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków (mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, itp.) znajdujących się na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie, do powierzchni tej działki budowlanej (inwestycyjnej);
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nieobowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, podokienniki, zadaszenia nad wejściami, ryzality, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, itp. (ich wysunięcie w stronę drogi nie może przekraczać linii nieprzekraczalnej o wielkość równą 1,50 m, mierzoną prostopadłe do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% m szerokości elewacji, mierzone równoległe do ściany frontowej budynku);
- 9) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;
- 10) **budynek pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej oraz garaż na samochód osobowy. Standard zabudowy budynków gospodarczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych;
- 11) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku;
 - a) 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;
 - b) 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 (nie dotyczy gdy frontowa granica nieruchomości jest łukiem);
- 12) **dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych;
- 13) **kąt nachylenia dachu** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci 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;

14) **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;

15) **działalność nieuciążliwa** – działalność nie powodująca oddziaływań szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nie pogarszająca stanu środowiska.

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: Zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

2. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) na terenie objętym niniejszą zmianą planu miejscowego nie występuje żadna zabudowa;
- 2) nową zabudowę należy kształtować wg szczegółowych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych;
- 3) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji;
- 4) dopuszcza się możliwość wydzielenia na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich.

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

- 1) teren zmiany planu znajduje się poza granicami obszarowych form ochrony przyrody;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235);
- 3) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach inwestycji;
- 4) należy spełnić wymagania poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi normami;
- 5) należy w jak największym stopniu utrzymać dotychczasową rzeźbę terenu działki przeznaczonej pod zainwestowanie (zakaz makroniwelacji oraz podwyższania terenu powyżej 1,0 m w stosunku do aktualnego poziomu terenu), nie dopuszcza się budowy murów oporowych na granicy nieruchomości wyższych niż 1,0 m;
- 6) nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodujących negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);
- 7) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 8) podczas realizacji ustaleń powyższego 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 opracowania nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 2) na terenie opracowania nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na terenie opracowania nie występują obszary objęte ochroną archeologiczną.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych dopuszcza się wyłącznie lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 1,0 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;
 - 2) ogrodzenia nieruchomości od strony dróg należy ujednolicić pod względem wysokości i użytego materiału, ogranicza się wysokość ogrodzenia do max. 2,0 m. Należy stosować materiały takie jak np.: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka obsadzona żywopłotem;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, ujęć wody pitnej, hydroforni, stacji transformatorowych oraz innych urządzeń (nieoznaczonych na rysunku zmiany planu)
- na terenach prywatnych oraz ich przejęcie przez właściwego gestora urządzeń;
- 4) 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 załączniku nr 1 do uchwały zawierającym rysunek zmiany planu w skali 1:1000.

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

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

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

- 1) zachowuje się istniejący podział działek na terenie zmiany planu;
- 2) na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się procedury scalania i podziału działek w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na terenie objętym zmianą planu nie dopuszcza się wtórnych podziałów na działki budowlane, z wyjątkiem zapisów § 4 ust. 2 pkt 3 i 4.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: Nie ustala się.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) **Zaopatrzenie w wodę:** nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą; w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych; dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
- 2) **Zaopatrzenie w energię elektryczną:** adaptuje się istniejącą sieć elektroenergetyczną wraz z przyłączami na potrzeby nowej zabudowy planowanej na obszarze zmiany planu; nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej

na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą; dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych; dopuszcza się zaprojektowanie i budowę systemu

oświetlenia drogi wewnętrznej; dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie

z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.

- 3) **Zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:** nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; 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 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:** nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; 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;
- 6) **Odprowadzanie wód opadowych:** wody opadowe z dróg powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, itp.; pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki; dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych; nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 7) **Zaopatrzenie w inne sieci:** dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznych (m. in.: telefonicznej, telewizji kablowej, teleinformatycznej) w postaci kabla podziemnego lub światłowodowego w liniach rozgraniczających dróg jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają; dopuszcza się budowę i rozbudowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi; dopuszcza się indywidualne rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych.
- 8) **Układ komunikacyjny:** układ komunikacyjny obszaru zmiany planu stanowi droga wewnętrzna oznaczona

na rysunku zmiany planu jako 02.KDW skomunikowana z drogą gminną (dz. nr 389/25

- i fragment działki 389/48 – ulica Ziemska określona w obowiązującym planie miejscowym symbolem 19 KDW); stan prawny dróg wewnętrznych na terenie zmiany 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; w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych; na terenie zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów urbanistycznych.

11. USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania, 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	30 %
02.KDW	0 %

13. USTALENIA INNE:

- 1) **Ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:** Nie ustala się.
- 2) **Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** Nie ustala się.
- 3) **Ustalenia dotyczące terenów pod budowę obiektów handlowych:** Nie ustala się.
- 4) **Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:** Nie ustala się.
- 5) **Ustalenia dotyczące pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej:** Nie ustala się.

Rozdział 2.**Ustalenia szczegółowe**

§ 5. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **01.MN**, o powierzchni równej **0,2000 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 01.MN.**

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji usług i handlu związanych z obsługą mieszkańców o uciążliwościach spełniających normy jak dla zabudowy mieszkaniowej (działalność nieuciążliwa);
 - b) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - c) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;
 - d) tymczasowe – nie ustala się;
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;
 - b) funkcja usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielny budynek wolnostojącym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków,
 - c) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – w ramach własności nieruchomości: nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie oraz dla zabudowy usługowej 3 mp/na każde 100 m² powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 2 mp;
 - d) nie dopuszcza się wtórnego podziału na działki budowlane, z wyjątkiem zapisów § 4 ust. 2 pkt 3 i 4.
- 3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
 - b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;
 - c) budynki mieszkalne należy sytuować równolegle lub prostopadle kalenicą główną do osi drogi wewnętrznej;
 - d) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 30%;
 - e) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,4;
 - f) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego – maksymalnie 9,0 m;
 - g) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0 m;
 - h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;
 - i) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,6 m dla budynku głównego;
 - j) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

- k) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla wszystkich budynków: $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- m) 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;
- n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- o) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- p) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70%.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 02.KDW,

o powierzchni łącznej równej **0,0910 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 02.KDW.**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m wraz z placem manewrowym o wymiarach 11 x 12,5 m;
- b) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
- c) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
- d) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- e) dopuszcza się budowę zjazdów – jeden zjazd na jedną działkę budowlaną ;
- f) dopuszcza się miejsca parkingowe.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu, tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem” w gminie Wejherowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/227/2008 z dnia 09 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1329 z dnia 19 maja 2008 r.).

§ 7. Zmienia się przeznaczenie niepaństwowych gruntów leśnych o powierzchni **0,1617 ha** (określonej

na podstawie Informacji z rejestru gruntów z dnia 25.09.2013, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 389/47 i 389/50 w obrębie geodezyjnym Gościcino w gminie Wejherowo), za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. WBG-OGR.7151.27.2014.AS z dnia 06.03.2014 r. po uzyskaniu pozytywnej opinii Pomorskiej Izby Rolniczej w piśmie nr BPIR/16/DK/2014 z dnia 05.01.2014 r.

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

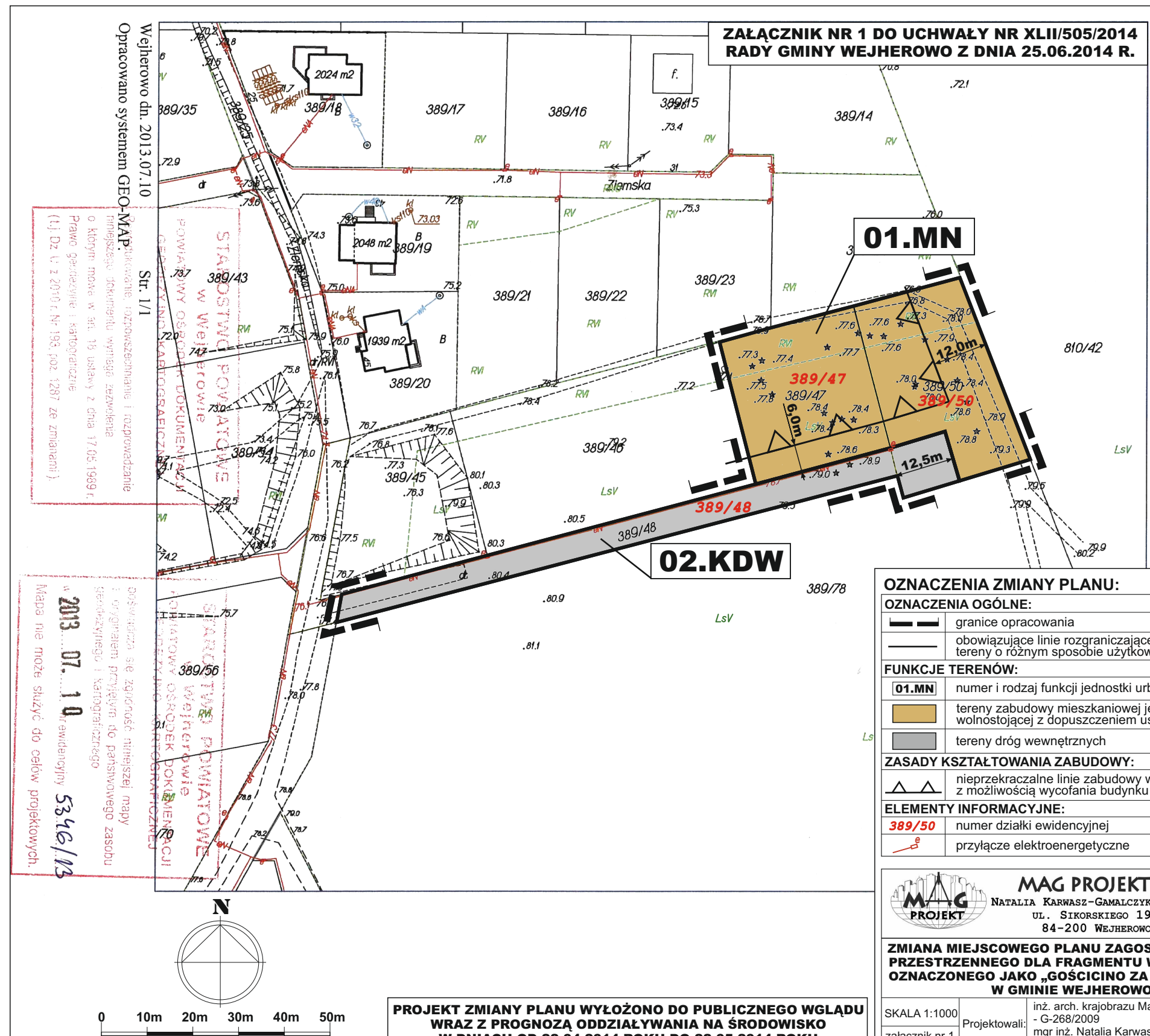
§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

§ 10. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Wejherowo.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU
WSI GOŚCICINO OZNACZONEGO JAKO „GOŚCICINO ZA CMENTARZEM” W GMINIE WEJHEROWO**



MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH Skala 1 : 1000
woj. POMORSKIE, pow. wejherowski
Nazwa obszaru : Gościcino
Działki : 389/48,389/47,389/50
Jednostka ewidencyjna : Wejherowo

OZNACZENIA OGÓLNE:	
	granice opracowania
	obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
FUNKCJE TERENÓW:	
	numer i rodzaj funkcji jednostki urbanistycznej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług towarzyszących
	tereny dróg wewnętrznych
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
	nieprzekraczalne linie zabudowy wolnostojącej z możliwością wycofania budynku w głąb działki
ELEMENTY INFORMACYJNE:	
	numer działki ewidencyjnej
	przyłącze elektroenergetyczne

	MAG PROJEKT NATALIA KARWASZ-GAMALCZYK UL. SIKORSKIEGO 19 84-200 WEJHEROWO	KONTAKT: tel.: 695-435-300 e-mail: biuro.magprojekt@gmail.com
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GOŚCICINO OZNACZONEGO JAKO „GOŚCICINO ZA CMĘTARZEM” W GMINIE WEJHEROWO		
SKALA 1:1000 załącznik nr 1	Projektowali:	inż. arch. krajobrazu Maciej Gamalczyk - G-268/2009 mgr inż. Natalia Karwasz-Gamalczyk - G-269/2010

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/505/2014
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 25 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/320/2013 r. Rady Gminy Wejherowo z dnia 6 marca 2013 r. Wójt Gminy Wejherowo przystąpił do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem” w Gminie Wejherowo.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), 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 zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 kwietnia 2014 roku do 22 maja 2014 roku.

W dniu 8 maja 2014 roku o godzinie 10.00 w siedzibie w Urzędzie Gminy Wejherowo (w sali nr 309) odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu zmiany planu upłynął w dniu 5 czerwca 2014 roku.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) 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.

W okresie wyłożenia projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem” w Gminie Wejherowo, do publicznego wglądu oraz w czasie dyskusji publicznej nie złożono uwag do przedmiotowego planu.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/505/2014

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 25 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowo 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 (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem” w Gminie Wejherowo.

Rada Gminy Wejherowo po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany MPZP dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem” 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 gminna – wewnętrzna, oznaczona w obowiązującym *Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem” w gminie Wejherowo, uchwalonym Uchwałą Nr XXIII/227/2008 z dnia 09 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1329 z dnia 19 maja 2008 r.)*, symbolem **19 KDW (ulica Ziemska)**, która jest skomunikowana z drogą gminną – dojazdową, oznaczoną w w/w planie symbolem **17 KD-KD (ulica Dworska – numer drogi 129048G)**.

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.

2. Podstawowy układ komunikacyjny na terenie zmiany planu miejscowego stanowi droga wewnętrzna oznaczona na rysunku zmiany planu jako 02.KDW skomunikowana z drogą gminną (dz. nr 389/25 i fragment działki 389/48 – ulica Ziemska określona w obowiązującym planie miejscowym symbolem 19 KDW). Droga ta stanowi grunty osób fizycznych.

Stan prawny dróg wewnętrznych na terenie zmiany 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.

W liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych.

3. Zgodnie z powyższymi ustaleniami w granicach zmiany **planu nie występują drogi gminne, nie przewiduje się zatem budowy dróg, stanowiących zadania własne Gminy.**

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

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 wewnętrznej na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 3) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 4) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych;
- 5) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem geotechnicznym gruntu oraz wykonanych 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.

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, powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi publicznych lub wewnętrznych) lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, 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) adaptuje się istniejącą sieć elektroenergetyczną wraz z przyłączami na potrzeby nowej zabudowy planowanej na obszarze zmiany planu;
- 2) nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 5) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;
- 6) dopuszcza się zaprojektowanie i budowę systemu oświetlenia drogi wewnętrznej;
- 7) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.

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 zmiany planu leży w strefie częściowo zabudowanej i jest zaopatrzony w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrznej SN oraz kablowej nn. Istniejące budynki mieszkalne posiadają własne ujęcia wody oraz bezodpływowe zbiorniki na ścieki sanitarne i przydomowe oczyszczalnie ścieków.

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 urządzeń 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. Urz. Woj. Pom. z 2011 r., 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 zmianą planu miejscowego:

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 finansowania 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