

wykonywanie umowy.

2. W przypadku rozwiązania umowy na mocy porozumienia stron skutki finansowe oraz ewentualny zwrot środków finansowych strony określa się w sporządzonym protokole.

§ 5.

Umowa może być rozwiązana przez Gminę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- nieterminowe lub nienależyte wykonanie umowy,
- jeżeli Beneficjent odmówi poddania się kontroli, bądź w terminie określonym przez Gminę nie doprowadzi do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

§ 6.

Wszelkie zmiany przedmiotowej umowy mogą nastąpić za zgodą obu stron w drodze aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 8.

Spory dotyczące niniejszej umowy rozpatrywane będą na drodze sądowej przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Gminy Lichnowy.

§ 9.

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Beneficjenta, trzy dla Gminy.

Gmina Lichnowy

Beneficjent

1972

**UCHWAŁA Nr IX/88/2011
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 29 czerwca 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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;
— w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130,

poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159);

— w wykonaniu uchwały XXXIII/340/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo oraz uchwały nr VI/55/2011 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXXIII/340/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo Rada Gminy Wejherowo uchwala, co następuje:

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 - uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo.
2. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Nr XXXIII/340/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo.
3. Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię około 213,8 ha ograniczoną:
 - 1) od północy: drogą gminną Sopieszyno- Ustarbowo, ul. Narcyzową, ul. Świerkową, ul. Długą i granicami działek przylegających od północy do ul. Długiej;
 - 2) od wschodu i południa: granicą Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, ul. Leśną, granicą działki nr 319;
 - 3) od zachodu: granica obrębu Sopieszyno.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
 - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
 - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
 - 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacji;
 - 5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

Rozdział 1 **Przepisy ogólne.**

§ 3

1. Na terenie objętym planem obowiązują następujące

definicje terminów użytych w planie:

- 1) funkcje obsługi komunikacji – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;
- 2) funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne) – należy przez to rozumieć:
 - a) usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:
 - w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,
 - w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,
 - a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;
 - b) usługi przewodnickie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 3) intensywność zabudowy jest to stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni działki;
- 4) miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 5) reklama – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę:
 - a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
 - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;
- 6) obiekt o dużym zatrudnieniu - obiekt o zatrudnieniu powyżej 10 osób;
- 7) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) typ zabudowy – należy przez to rozumieć zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu;

- 10) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
- 11) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.
2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem, zawierającym:
 - 1) kolejny numer terenu elementarnego;
 - 2) przeznaczenie terenu.
3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania. Podział terenu elementarnego na wydzielenia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.
4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem, na który składa się:
 - 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
 - 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

§ 5

1. Plan zawiera dwu szczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
2. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) zasady scalania i podziału nieruchomości;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna terenu;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 13) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny i zawierają:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 3) zasady obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 4) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).
4. Ustalenia tekstowe planu dla terenów systemu komunikacji, mają jednolity układ formalny i zawierają:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) parametry i wyposażenie;
 - 3) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

§ 6

1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:
 - 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) oznaczenia terenów:
 - a) oznaczenie terenu elementarnego,
 - b) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
 - 5) przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) UK – tereny usług kultury,
 - e) US – tereny usług sportu,
 - f) UT - tereny usług turystycznych,
 - g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - h) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - i) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych,
 - j) R/ZL – tereny rolnicze i lasy,
 - k) ZL – lasy;
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) granica Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) korytarze ekologiczne,
 - c) szpalery drzew istniejące,
 - d) tereny powierzchni biologicznie czynnych, pasy zieleni,
 - e) gleby pochodzenia organicznego,
 - f) gleby chronione klasy III,
 - g) tereny o spadkach powyżej 12°, potencjalnie za-

- grożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu wsi,
 - b) granica strefy ochrony archeologiczno konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
 - c) zabytkowy zespół dworski – folwarczny,
 - d) obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - e) kapliczka wpisana do gminnej ewidencji zabytków,
 - f) drzewa wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej;
 - 10) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
 - a) KD.Z – droga/ulica klasy Z - zbiorcza,
 - b) KD.D – droga/ulica klasy D - dojazdowa,
 - c) KD.W – droga wewnętrzna,
 - d) KX – ciąg pieszy, pieszo – jezdny, dojazd,
 - e) trasa rowerowa międzyregionalna,
 - f) trasa rowerowa lokalna;
 - 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
 - a) IT – tereny pasa technicznego infrastruktury,
 - b) E - stacje transformatorowe,
 - c) W – urządzenia wodociągowe,
 - d) Ks - przepompownie ścieków komunalnych,
 - e) linia elektroenergetyczna 15 kV.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7

Przeznaczenie terenów

1. Na całym terenie wyklucza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Na działkach położonych bezpośrednio przy ulicy KD.02.D (ul. Długa), w granicach terenów przeznaczonych na cele MU – zabudowy mieszkaniowo – usługowej i MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zagospodarowanie dla funkcji obsługi komunikacji.
3. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu jako R/ZL dopuszcza się zalesienia według następujących zasad:
 - 1) na terenach położonych w strefie osnowy ekologicznej:
 - a) dopuszcza się zalesienia wszystkich gruntów rolnych, za wyjątkiem gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów które są użytkami ekologicznymi regulującymi stosunki wodne (hydrogeniczne zagłębienia terenu),
 - b) ponadto obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej, w szczególności zachowanie i odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprze-

- 2) na pozostałych terenach rolniczych ustala się następujące zasady zalesień:
 - a) dopuszcza się zalesienia na glebach zagrożonych erozją, niezależnie od klasy gleby,
 - b) dopuszcza się zalesienia na glebach klas V i VI, a także na pozostałych gruntach zakwalifikowanych jako kompleksy rolniczej przydatności gleb nr 6 – kompleks żytni (żytnio – ziemniaczany) słaby, nr 7 kompleks żytnio łubinowy, nr 9 kompleks zbożowo pastewny słaby,
 - c) dopuszcza się zalesienia gruntów leżących odłogiem, tj. gleb które utraciły walory agroekologiczne,
 - d) dopuszcza się zalesienia gruntów bezpośrednio przylegających do istniejących kompleksów leśnych, niezależnie od powierzchni przeznaczonej do zalesienia,
 - e) wyklucza się zalesienia gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów regulujących stosunki wodne.

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Zasady lokalizacji reklam:
 - 1) lokalizację reklam wolnostojących dopuszcza się wyłącznie na terenach przeznaczonych dla zabudowy usługowej, maksymalnie jeden nośnik na działce, z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy;
 - 2) lokalizację reklam wbudowanych dopuszcza się na działkach budowlanych usytuowanych przy drogach publicznych, maksymalnie jeden nośnik na działce o powierzchni nie przekraczającej 6m²;
 - 3) lokalizacja reklam w pasach drogowych dróg publicznych jest dopuszczalna przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 4) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej – MN oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej – MU wyklucza się lokalizację reklam emitujących światło, mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 5) na gruntach rolnych i leśnych wyklucza się lokalizację wszystkich rodzajów reklam ze względu na ochronę ekspozycji krajobrazu i zespołu ruralistycznego.
2. Zasady dotyczące ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy ustalonej w planie;
 - 2) na terenach przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej:
 - a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
 - b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
 - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i pełnych;
 - 3) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.
3. Zasady dotyczące dachów:
 - 1) na całym terenie obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości i czerni; ustalenie to nie dotyczy budynków i budowli infrastruktury technicznej oraz budowli w gospodarstwach rolnych lub leśnych;

- 2) wyklucza się:
 - a) dachy o niesymetrycznym nachyleniu połaci dachowych,
 - b) dachy, których główne połączenie nie posiadają wspólnej kalenicy,
 - c) dachy o obcej kulturowo formie (np. góralskie).
4. W kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy obowiązuje zachowanie zasad ład przestrzennego wynikających z tradycji budowlanych Kaszub Północnych i Środkowych. Jako niepożądane uznaje się następujące formy zabudowy:
 - a) nadmiernie zbliżony do kwadratowego rzut budynku (mieszkalnego i gospodarczego), tj. o proporcjach długości boków budynku mniejszych niż 1 do 1,2,
 - b) nadmiernie wyniesiona kondygnacja podziemna (piwnica), ponad 1m n.p.t.,
 - c) nadmierne rozczłonkowanie bryły budynku (np. obiektu mieszkalnego przez wielokrotne zastosowanie: wieżyczek, wykuszy, balkonów),
 - d) „dworkowe” elewacje budynku mieszkalnego, niepożądane jest stosowanie kolumnady, tralek dominujących w elewacji budynku - w szczególności w elewacji frontowej,
 - e) nieproporcjonalna ścianka kolankowa, przy czym charakterystyczna dla typów zabudowy na Kaszubach jest ścianka kolankowa o wysokości ok. 1,8m,
 - f) dachy o zbyt zróżnicowanej formie,
 - g) stosowanie sidingu,
 - h) stosowanie jaskrawych kolorów.
- 3) tereny tworzące osnowę ekologiczną są wyłączone z zabudowy;
- 4) na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
 - b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
 - c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego;
- 5) na terenie korytarzy ekologicznych obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej, w szczególności wprowadzanie zalesień, zachowanie i odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych.
3. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu, w szczególności ochrona zadrzewień wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 224;
 - 2) wzbogacenie szaty roślinnej poprzez urządzenie terenów biologicznie czynnych z grupami drzew i krzewów, w miejscach ogólnodostępnych;
 - 3) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu zieleni, zmiany zagospodarowania na obszarze planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych, uszczerpkowanie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
 - 4) odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych, w szczególności wprowadzenie wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych zieleni wysokiej;
 - 5) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu, zajmującej powierzchnię nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu przeznaczonego dla miejsc postojowych.
4. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 „Subniecka Gdańska”. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - 1) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z parkingów po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, lokalnych zbiorników wodnych.
5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu ustalonych w przepisach odrębnych, ustala się:
 - a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Fragment terenu objętego planem, znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i podlega ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. W zakresie ochrony przyrody ustala się:
 - 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację przedsięwzięć negatywnie wpływających na chronioną przyrodę Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) obowiązuje zachowanie powiązań przyrodniczych pomiędzy kompleksem Lasów Oliwskich Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z korytarzem ekologicznym rzeki Gościciny.
2. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania zróżnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia ustala się obszar osnowy ekologicznej terenu, na którą składają się tereny korytarzy ekologicznych i obszarów aktywnych przyrodniczo, oznaczonych na rysunku planu:
 - 1) na terenach zabudowy osnowę ekologiczną tworzą:
 - a) tereny powierzchni biologicznie czynnych,
 - b) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami (biogrupy), pasy zieleni,
 - c) inne tereny aktywne przyrodniczo jak: tereny zieleni urządzonej, skwery, stawy, jeziora;
 - 2) poza terenem zabudowy osnowę ekologiczną tworzą:
 - a) tereny pozostające w rolniczym lub leśnym użytkowaniu, oznaczone jako ZL, R/ZL,
 - b) teren korytarza ekologicznego łączącego leśne tereny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z doliną rzeki Gościciny, przebiegającego w południowo zachodniej części terenu objętego planem,
4. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 „Subniecka Gdańska”. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - 1) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
 - 2) wody opadowe i roztopowe z parkingów po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, lokalnych zbiorników wodnych.
5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu ustalonych w przepisach odrębnych, ustala się:
 - a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,

- b) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie norm hałasu, ustalonych w przepisach odrębnych.
6. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:
- 1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
 - a) powodujących zanieczyszczenia środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - b) wymagających instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;
 - 2) przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, przez działalność gospodarczą, prowadzoną na danym terenie, winno być bezwzględnie ograniczone do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w odpowiednie środki ochronne;
 - 3) przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejących źródeł przekroczenia standardów jakości środowiska, lub ograniczenia ich oddziaływania do granic przynależnej działki.
7. Ochronie przed zabudową podlegają oznaczone na rysunku planu grunty pochodzenia organicznego i gleby klasy III.

§ 10

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.
 2. Ustala się strefę ochrony ekspozycji zespołu dworskiego i ruralistycznego, obejmującą cały obszar objęty planem. W strefie wyznacza się obszary wyłączone z zabudowy dla zachowania właściwych relacji widokowych oznaczone w planie jako tereny R/ZL – rolniczo leśne. Na pozostałym obszarze wskazana jest kontynuacja tradycji budowlanych Kaszub Północnych i Środkowych, zgodnie z zasadami ustalonymi w par. 8 ust. 4. Wskaźniki dotyczące zabudowy w strefie znajdują się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
 3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko – parkowego i ruralistycznego, obejmującą teren 13.RM, fragmenty terenów 14.MU, 15.MU, 16.RM, 17.MU, 28.RM i 29.MU, tereny 30.MU, 31.MU, 32.MN, 37.R i 38.U, w której ochrona polega na:
 - a) zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym historycznie ukształtowanej sieci drogowej, naturalnego i kulturowego ukształtowania terenu oraz historycznej zieleni, w tym zieleni komponowanej i związanej z ludzkimi siedliskami,
 - b) dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji ruralistycznej w zakresie skali i bryły budynku, formy zagospodarowania terenu oraz wskaźników intensywności zabudowy,
 - c) wymogu uzgodnienia przedsięwzięć inwestycyjnych mogących wpłynąć na chronione elementy krajo-
- brazu kulturowego z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) ochronie konserwatorskiej podlegają:
 - a) budynek mieszkalny, ul. Długa 17,
 - b) stodoła, ul. Długa 21,
 - c) leśniczówka, ul. Klonowa 25,
 - d) budynek mieszkalny, róg ul. Wejherowskiej (przy Nr 57),
 - e) budynek mieszkalny, ul. Kwiatowa 5,
 - f) szkoła, ul. Wejherowska 51,
 - g) kapliczka przy parceli na ul. Wejherowskiej 54,
 - h) dwór w założeniu dworsko – folwarcznym, ul. Narcyzowa 6, budynek gospodarczy w założeniu dworsko – folwarcznym, ul. Narcyzowa 13;
 - 2) wymienione budynki i założenia podlegają ochronie w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych;
 - 3) w wymienionych budynkach dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, przy zachowaniu budynku w możliwie niezmienionym kształcie;
 - 4) dopuszcza się rozbiórkę budynku o złym stanie technicznym, pod warunkiem usytuowania nowej zabudowy w miejscu wyburzonego obiektu i z zastosowaniem materiałów nawiązujących do poprzedniego budynku;
 - 5) wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Ochronie konserwatorskiej podlega historyczne założenie dworsko – folwarczne, zlokalizowane pomiędzy ul. Kwiatową a Narcyzową, obejmujące fragment terenu 30.MU, tereny 31.MU, 32.MN, 37.R i 38.U, oznaczone na rysunku planu jako zabytkowy zespół dworsko folwarczny:
 - 1) obowiązuje ochrona zabytkowych budynków na zasadach określonych w ust. 4;
 - 2) obowiązuje zachowanie historycznego zadrzewienia;
 - 3) uzupełnienie zabudowy dopuszcza się przy zachowaniu historycznego, prostokątnego kształtu majdanu folwarcznego, zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu dla terenu 31.RU/RM;
 - 4) na terenie folwarku należy stosować nawierzchnie brukowane.
 6. Na obszarze objętym planem znajdują się dwa stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu, dla których wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmującą fragment terenu 15.MU i fragment terenu 23.R/ZL. W strefie szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych przy zabytku określa właściwy wojewódzki konserwator zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania
przestrzeni publicznych**

1. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:
 - a) we wszystkich ciągach komunikacyjnych,
 - b) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.
2. Przestrzenie publiczne należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, placów; wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni i podświetlenie obiektów budowlanych.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach systemu komunikacyjnego:
 - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: dopuszcza się na drogach gminnych w związku z krótkotrwałymi imprezami (np. kiermasz, itp.), po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic.

§ 12

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w planie jako MN ustala się:
 - 1) na każdej działce budowlanej można zlokalizować maksymalnie jeden budynek mieszkalny;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku wynosi 300 m².
2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów a także linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
3. Ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
4. Ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli.

§ 13

Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

1. Obszar objęty planem leży w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, część obszaru położona jest bezpośrednio w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w par. 9.
2. Na terenie objętym planem występują tereny o dużych spadkach, pokazane na rysunku planu, potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych należy:
 - a) przed przystąpieniem do prac projektowych bądź budowlanych sporządzać dokumentację geologiczno – inżynierską,
 - b) zastosować rozwiązania techniczne zapewniające zachowanie stateczności zbocza oraz stateczności obiektów budowlanych projektowanych w sąsiedz-

twie.

3. Na terenie objętym planem nie występują:
 - 1) tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin;
 - 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 14

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości. Na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu.
2. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
3. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielenia nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu. Dopuszcza się nieznaczne odchylenia linii rozgraniczających dróg wynikające z projektu budowlanego.
5. Dopuszczalne zróżnicowanie wielkości poszczególnych działek nie może przekroczyć wartości 10% minimalnej powierzchni działki ustalonej dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych.
6. Dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych.
7. Ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego.

§ 15

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - 1) wyklucza się rozbudowę i nadbudowę budynków i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu i nie spełniających jego ustaleń; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów/zespołów lub ich rozbudowy lub nadbudowy zgodnej z ustaleniami planu;
 - 2) niezgodne z planem istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
 - 3) istniejąca zabudowa usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może pozostać bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.
2. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

3. Na terenie objętym planem znajdują się istniejące linie energetyczne średniego napięcia 15 kV. Dla linii energetycznej średniego napięcia 15kV oznaczonej na rysunku planu wyznaczono strefę ograniczeń o szerokości 14 m, (tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów). W wyznaczonej strefie w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji). W strefie tej wysokość zagospodarowania i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej.
 4. We wschodniej części terenu objętego planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, PN 6,3 MPa. Wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia jest projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Szczecin – Gdańsk o parametrach: DN 700, PN 8,4 MPa. Dla zagospodarowania w sąsiedztwie gazociągów obowiązują przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie gazociągu planowane przedsięwzięcia należy uzgadniać z właściwym operatorem sieci gazowej wysokiego ciśnienia.
 5. Lokalizacja budowli o wysokości całkowitej 50 m i więcej nad poziom terenu wymaga uzgodnienia z Dowódcą Sił Powietrznych. Lokalizacja budowli o wysokości całkowitej 100 m i więcej nad poziom terenu wymaga uzgodnienia z Dowódcą Sił Powietrznych oraz Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
 6. Dla zagospodarowania w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej ustala się:
 - 1) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.
 7. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:
 - 1) dla obszaru opracowania ilości nieskażonej wody pitnej są wystarczające; obszar planu znajduje się na terenie obsługiwanym przez studnie awaryjne zapewniające dostawę nieskażonej wody pitnej i przemysłowej w okresie ograniczonych dostaw wody, ich zdolność produkcyjna spełnia zapotrzebowanie w sytuacjach przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody;
 - 2) drogę ewakuacji zapewni istniejący i projektowany układ drogowy.
 8. Zakaz lokalizacji zabudowy obowiązuje na terenach przeznaczonych na cele rolnicze i leśne oznaczonych w planie jako R/ZL oraz na terenach wyznaczonej w planie osnowy ekologicznej. Zakaz nie dotyczy:
 - 1) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o których mowa w par. 18;
 - 2) zabudowy zagrodowej na zasadach określonych w rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.
- drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
2. Układ dróg publicznych tworzą:
 - 1) ulica klasy Z – zbiorcza, (droga wojewódzka nr 224 relacji Wejherowo - Tczew) oznaczona na rysunku planu jako KD.01.Z;
 - 2) istniejące drogi gminne klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako KD.D, w tym: droga nr 129019G Sopieszyno – Sopieszyno Wybudowanie (ul. Długa), droga nr 129018G Gowino – Gowino Małe – Sopieszyno (ul. Kwiatowa), droga nr 129058G Luzino – Dąbrówka – Sopieszyno (ul. Topolowa);
 - 3) projektowane drogi gminne, klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako KD.D.
 3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą ulice wewnętrzne, dojazdy, ciągi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu jako KD.W i KX.
 4. Dla komunikacji rowerowej ustala się:
 - 1) wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 224 przebiega międzyregionalna trasa rowerowa nr 15 – „Trasa Pałaców i Zamków”;
 - 2) lokalne trasy rowerowe przebiegają wzdłuż dróg gminnych w kierunku Ustarbowa oraz w kierunku Bieszkowic i Nowego Dworu;
 - 3) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu.
 5. Ustala się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji:
 - 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: 1 miejsce na 1 mieszkanie, z wyjątkiem mieszkań socjalnych,
 - b) zabudowa mieszkaniowo – usługowa: 1 miejsce na mieszkanie plus odpowiednia ilość miejsc postojowych wynikających z proporcji ustalonej w lit. g),
 - c) biura i urzędy: 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - d) obiekty handlowe: 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) gastronomia: 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc,
 - f) hotele i pensjonaty: 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc hotelowych,
 - g) dla pozostałych obiektów usługowych: 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe dla trzech użytkowników (zatrudnionych),
 - h) zakłady produkcyjne, składy, magazyny: 10 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - i) zabudowa zagrodowa: 1 miejsce na 1 mieszkanie, w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej dodatkowo 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej obiektu przeznaczonego dla tej działalności;
 - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planu nie stanowią inaczej; dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych dla poszczególnych nieruchomości zgodnie z zapotrzebowaniem dla danych funkcji miejsc postojowych

§ 16

**Ustalenia dla systemów komunikacji,
zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez

zorganizowanych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i powiązanych z nimi parkingów;

- 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się budynki i lokale usługowe o pow. użytkowej do 40m²;
- 4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższemu wymogom;
- 5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

§ 17

Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
 - a) w wyznaczonych pasach technicznych,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
 - c) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza ustalonymi w planie pasami technicznymi oraz korytarzami infrastruktury technicznej dopuszczonymi w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 2) dla pasów technicznych rezerwuje się tereny określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych i oznaczone na rysunku planu;
 - 3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia jej konserwacji w niezbędnym zakresie.
 2. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę na terenie objętym planem;
 - 2) jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów pitnych z indywidualnych ujęć wody, docelowo wyklucza się;
 - 3) wodę dla celów p.poż. należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) główne elementy modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemu wodociągowego:
 - a) teren objęty planem zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wód podziemnych wraz ze stacją uzdatniania wody, znajdującego się przy ul. Narcyzowej poza granicą opracowania, poprzez przewody dystrybucyjne oraz sieć rozdzielczą do poszczegól-
 - gólnych odbiorców,
 - b) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową w terenie objętym opracowaniem,
 - c) budowa nowych odcinków sieci wodociągowej w systemie pierścieniowo – promienistym z zachowaniem zasad lokalizacji jak w pkt 1,
 - d) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z gminnego systemu dystrybucji wody, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez właściwego gestora.
3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - 1) wyklucza się zrzut nieczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
 - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów zainwestowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę do gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
 - 3) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się dla terenów, gdzie budowa tradycyjnej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno - pompowym jest ekonomicznie lub technologicznie nieuzasadniona oraz gdzie jednocześnie występują sprzyjające warunki gruntowo – wodne dla ich budowy;
 - 4) ścieki przemysłowe należy podczyszczać na urządzeniach podczyszczających inwestora - stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm a także gestora sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 5) główne elementy modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemu kanalizacji sanitarnej:
 - a) w stanie istniejącym ścieki bytowe gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i wywożone taborem asenizacyjnym do punktów zlewnych,
 - b) budowa kanałów sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno – pompowym z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej miasta Wejherowo poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Ustarbwo i Gowino, z zachowaniem zasad lokalizacji jak w pkt 1,
 - c) podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej poszczególnych odbiorców na warunkach technicznych określonych przez właściwego gestora sieci kanalizacyjnej.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej) lub zagospodarowanie w granicach własnej działki;
 - 2) zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów – dotyczy w szczególności terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną, gdzie wody opadowe należy zagospodarować w obrębie poszczególnych działek;
 - 3) system odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy będzie składał się z następujących elementów:

- a) kanalizacji deszczowej wybudowanej w systemie otwartym (rynnny przykrawężnikowe) lub zamkniętym (kanały deszczowe),
 - b) urządzeń do podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika: osadników i separatorów substancji ropopochodnych,
 - c) zbiorników retencyjnych z regulacją odpływu (alternatywnie skrzynek rozsączających),
 - d) odbiorników końcowych podczyszczonych wód opadowych i roztopowych – istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych;
- 6) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na działce inwestora;
- 7) wody opadowe z terenów zabudowy jednorodzinnej winny być zagospodarowane w obrębie poszczególnych działek (odprowadzenie do studni chłonnych, skrzynek infiltrujących, zbiorników itp.); na terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające zachowanie stateczności zbocza oraz stateczności obiektów budowlanych projektowanych w sąsiedztwie;
- 8) obowiązuje zachowanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych – rowów melioracyjnych – z jednoczesną ich konserwacją gruntową; właściwe utrzymanie w/w urządzeń należy do właścicieli gruntów, na których się znajdują.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii energetycznych średniego napięcia 15 kV oraz budowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV oznaczonych na rysunku planu;
 - 2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
 - 3) budowę sieci SN i NN realizuje się:
 - a) w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej,
 - b) w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
 - c) po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania;
 - 4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w niniejszym planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;
 - 5) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację małych elektrowni wiatrowych, produkujących energię dla potrzeb własnych inwestora, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) brak negatywnego oddziaływania na obszar chroniony, jakim jest Trójmiejski Park Krajobrazowy,
 - b) poziom hałasu w odległości maksymalnie 20m od miejsca usytuowania wiatraka nie przekroczy standardów jakości środowiska przewidzianych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) wysokość wiatraka (liczona jako suma wysokości wieży i długości śmigła) nie większa niż 4m ponad maksymalną wysokość zabudowy, ustaloną w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
6. Ustalenia dotyczące sieci gazowych:
- 1) wzdłuż wschodniej granicy terenu objętego planem, poza granicą opracowania, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, PN 6,3 MPa a wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia jest projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Szczecin – Gdańsk o parametrach: DN 700, PN 8,4 MPa;
 - 2) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub gazowej sieci rozdzielczej po jej zrealizowaniu.
7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, spełniających normy ochrony środowiska.
8. Gospodarka odpadami: odpady komunalne po segregacji z wywozem do właściwego Zakładu Zagospodarowania Odpadów, zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem, regulamin gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wejherowo określają stosowne uchwały Rady Gminy Wejherowo.

§ 18

**Sposoby i terminy
tymczasowego zagospodarowania terenów**

1. Oznaczone w planie przebiegi istniejących linii energetycznych 15 kV stanowią zagospodarowanie tymczasowe, do czasu ich przebudowy lub likwidacji. Wyznaczone w planie strefy ograniczeń dla zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznych 15 kV obowiązują do czasu skablowania lub likwidacji.
2. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenów przeznaczonych w planie na cele budowlane, z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej na terenach przeznaczonych w planie na inne cele.
3. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
 - 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
 - 2) na terenach przeznaczonych na cele rolnicze i leśne dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do urządzenia miejsc rekreacyjnych i związanych z funkcjami agroturystycznymi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 19

Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.MN o pow. 21,62 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) na działkach budowlanych usytuowanych przy drodze KD.02.D, w pasie o szerokości do 80m od linii rozgraniczających tej drogi, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i mieszkalno - usługowych;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.KD.W przeznaczają się dla drogi wewnętrznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od ulic KD.02.D, KD.03.D i 01/1.1.KD.W,
 - b) w odległości minimum 6m od dojazdów, o których mowa w pkt 4 lit. b);
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek budowlanych: minimum 1000m²,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m, a w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów, z placem do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5m x 12,5m;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki budowlane z ulic KD.02.D, KD.03.D i 01/1.1.KD.W oraz dojazdów o których mowa w ust. 3 pkt 4 lit. b);
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla drogi wewnętrznej 01/1.1.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 01.MN.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MN o pow. 1,21 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) na działkach budowlanych usytuowanych przy ul Długiej (oznaczonej w planie jako KD.02.D), w pasie o szerokości do 80m od linii rozgraniczających tej drogi, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i mieszkalno - usługowych;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielen wewnątrznych 02/1.1.KD.W, 02/1.2.KD.W przeznaczają się dla dróg wewnętrznych;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od ulic otaczających teren 02.MN, (ul. Akacyjowa, ul. Jarzębinowa i ul. Długa), położonych na granicy obszaru objętego planem,
 - b) w odległości minimum 6m od dojazdów, o których mowa w pkt 4 lit. b);
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek budowlanych: minimum 1000m²,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m, a w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5m x 12,5m;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki budowlane z ulicy KD.03.D, dróg wewnętrznych ustalonych w planie oraz dojazdów o których mowa w ust. 3 pkt 4 lit. b);
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla dróg wewnętrznych 02/1.1.KD.W, 02/1.2.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m, plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5mx12,5m,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń.
 4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 02.MN.

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.R/ZL o pow. 3,90 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i leśne:

- 1) tereny wydzielen wewnątrznych 03/1.1.RM i 03/1.2.RM przeznacza się dla zabudowy zagrodowej, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów o których mowa w par. 18 ust. 4 pkt 2);
 - 2) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.3.KX ciągu pieszo – jezdnego, będącego dojazdem także do działek na terenie 36.MN;
 - 3) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.4.ZL zajmuje istniejący las.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.RM w odległości minimum 6 m od drogi KD.03.D i ciągu pieszo jezdnego 03/1.3.KX,
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 03/1.2.RM jak na rysunku planu;
 - 2) parametry zagospodarowania na terenie wydzielen wewnątrznych 03/1.1.RM i 03/1.2.RM:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,05,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,05;
 - 3) gabaryty zabudowy na terenie wydzielen wewnątrznych 03/1.1.RM i 03/1.2.RM:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren 03.R/ZL z drogi KD.03.D;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla ciągu pieszo jezdnego 03/1.3.KX ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, istniejący dojazd do istniejących działek na terenie 36.MN,
 - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdny, bez wyodrębniania jezdni i chodników, zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) dostępność bez ograniczeń.
4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 03.R/ZL nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 22

Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.RM o pow. 0,42 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:
 - 1) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.W przeznaczona się dla stacji podnoszenia ciśnienia wody.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 6m od ulic KD.02.D i KD.03.D;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,

- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9 m, dla budowli w gospodarstwie rolnym dowolna,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren 04.RM z dróg KD.02.D i KD.03.D;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 04.RM nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 23

Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.MN o pow. 5,85 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) na działkach budowlanych usytuowanych przy drodze KD.02.D, w pasie o szerokości do 80m od linii rozgraniczających tej drogi, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i mieszkalno - usługowych;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.2.IT przeznaczona się dla pasa technicznego infrastruktury, w którym biegnie istniejący rów melioracyjny przeznaczony do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od dróg publicznych otaczających teren 05.MN,
 - b) w odległości minimum 6m od drogi wewnętrznej 05/1.1.KD.W;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki: wielkość działek minimum 1000m²;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki budowlane:

- a) z istniejących dróg publicznych KD.02.D i KD.03.D oraz projektowanych dróg publicznych KD.04.D i KD.05.D,
- b) z drogi wewnętrznej ustalonej w planie 05/1.1.KD.W;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
- 3) dla drogi wewnętrznej 05/1.1.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 05.MN.

§ 24

Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.MN o pow. 10,11 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.RM zajmuje istniejąca zabudowa zagrodowa; do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj. zabudowę zagrodową;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydziałeń wewnętrznych 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.4.E przeznaczona się dla stacji transformatorowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od istniejących dróg publicznych KD.03.D i KD.06.D oraz projektowanej drogi publicznej KD.05.D,
 - b) w odległości minimum 6m od dróg wewnętrznych 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W,
 - c) w odległości minimum 6m od dojazdów, o których mowa w pkt 5 lit. b);
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,25;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000m²,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m, a w przypadku nieprzełotowego układu dojazdów, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5m x 12,5m;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza

się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki budowlane:
 - a) z istniejących dróg publicznych KD.03.D i KD.06.D oraz projektowanej drogi publicznej KD.05.D,
 - b) z dróg wewnętrznych ustalonych w planie 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W,
 - c) oraz dojazdów o których mowa w ust. 3 pkt 5 lit. b);
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par.16 ust 5;
 - 3) dla dróg wewnętrznych 06/1.2.KD.W i 06/1.3.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 06.MN.

§ 25

Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.MN o pow. 14,56 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) na działkach budowlanych usytuowanych przy drodze KD.02.D, w pasie o szerokości do 80m od linii rozgraniczających tej drogi, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i mieszkalno - usługowych;
 - 3) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.6.U przeznacza się dla usług: oświaty i wychowania, zdrowia, sportu i zieleni;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydziałeń wewnętrznych 07/1.1.KD.W, 07/1.2.KD.W, 07/1.3.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych,
 - b) tereny wydziałeń wewnętrznych 07/1.4.KX i 07/1.5.KX przeznacza się dla dojazdów.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od istniejących dróg publicznych KD.02.D i KD.06.D oraz projektowanych dróg publicznych KD.04.D i KD.05.D,
 - b) w odległości minimum 6m od dróg wewnętrznych 07/1.1.KD.W, 07/1.2.KD.W, 07/1.3.KD.W i dojazdów 07/1.4.KX i 07/1.5.KX,
 - c) w odległości minimum 6m od dojazdów, o których mowa w pkt 5 lit. b);
 - 2) parametry zagospodarowania na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.6.U:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 3) parametry zagospodarowania pozostałej części terenu 07.MN:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%, na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/2.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) gabaryty zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: ma terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.6.U dopuszcza się dach dowolny, na pozostałym terenie kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.6.U wielkość działki dostosowana do potrzeb obiektu usługowego, na pozostałym terenie minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000m²,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m, a w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5m x 12,5m;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki budowlane:
- a) z istniejących dróg publicznych KD.02.D i KD.06.D oraz projektowanych dróg publicznych KD.04.D i KD.05.D,
 - b) z dróg wewnętrznych ustalonych w planie 07/1.1.KD.W, 07/1.2.KD.W, 07/1.3.KD.W i dojazdów 07/1.4.KX i 07/1.5.KX,
 - c) oraz dojazdów o których mowa w ust. 3 pkt 5 lit. b);
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
- 3) dla dróg wewnętrznych 07/1.1.KD.W, 07/1.2.KD.W, 07/1.3.KD.W ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń;
- 4) dla dojazdów 07/1.4.KX i 07/1.5.KX ustala się:
- a) szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m,
 - b) obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5m x 12,5m,
 - c) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 07.MN.

§ 26

Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.RM o pow. 0,60 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 6m od ulic KD.02.D i 07/1.1.KD.W;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) gabaryty zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9 m, dla budowli w gospodarstwie rolnym dowolna,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren 08.RM z drogi KD.02.D lub z projektowanej drogi wewnętrznej 07/1.1.KD.W;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 08.RM nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 27

Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.MN o pow. 4,01 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) na działkach budowlanych usytuowanych przy drodze KD.02.D, w pasie o szerokości do 80m od linii rozgraniczających tej drogi, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i mieszkalno - usługowych;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.1.ZP/IT przeznaczony jest dla lokalizacji zbiornika retencyjnego z terenem otaczającym przeznaczonym do celów rekreacyjnych,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.2.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury, w którym biegnie istniejący rów melioracyjny przeznaczony do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.3.Ks przeznaczony jest dla przepompowni ścieków;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od dróg publicznych KD.02.D i KD.07.D D,
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/3.1 w odległości minimum 6m od granic terenu,
 - c) na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/3.2 w odległości minimum 4 m od pasa technicznego 09/1.4.IT i granicy opracowania planu oraz w odległości minimum 6 m od terenów 09/1.2.Ks i 09/1.3.ZP/IT,
 - d) w odległości minimum 4m od dojazdów, o których mowa w pkt 4 lit. b);
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) gabaryty zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimum 1000m²,
 - b) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m, a w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5m x 12,5m;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki budowlane:
 - a) z istniejących dróg publicznych KD.02.D i KD.07.D,
 - b) oraz dojazdów o których mowa w ust. 3 pkt 4 lit. b);
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 09.MN.

§ 28

Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.MN o pow. 7,91 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) na działkach budowlanych usytuowanych przy drodze KD.02.D, w pasie o szerokości do 80m od linii rozgraniczających tej drogi, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i mieszkalno - usługowych;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydziałeń wewnętrznych 10/1.1.KD.W i 10/1.2.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.3.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury, w którym biegnie istniejący rów melioracyjny przeznaczony do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od dróg publicznych KD.02.D i KD.07.D i dróg wewnętrznych 10/1.1.KD.W i 10/1.2.KD.W,
 - b) w odległości minimum 4 m od pasa technicznego 10/1.3.IT,
 - c) w odległości minimum 4 m od dojazdów o których mowa w pkt 4 lit b);
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,

- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) gabaryty zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimum 1000m²,
 - b) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m, a w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5m x 12,5m;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki budowlane:
 - a) z istniejących dróg publicznych KD.02.D i KD.07.D,
 - b) z dróg wewnętrznych 10/1.1.KD.W i 10/1.2.KD.W,
 - c) oraz dojazdów o których mowa w ust. 3 pkt 4 lit. b);
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla drogi wewnętrznej 10/1.1.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń;
 - 4) dla drogi wewnętrznej 10/1.2.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku istniejącym w istniejących liniach rozgraniczających, na odcinku projektowanym minimum 10m,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń.
4. Stawka procentowa:
- 1) dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu i zabudowanych zgodnie z planem tj. z zabudową mieszkaniową lub zabudową usługową lub zabudową mieszkaniowo – usługową, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
 - 2) dla pozostałej części terenu 10.MN ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 29

Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.RM o pow. 0,51 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 6m od ulic KD.02.D;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;

- 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9 m, dla budowli w gospodarstwie rolnym dowolna,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren 11.RM z drogi KD.02.D;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
 4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 11.RM nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 30

Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.RM o pow. 0,27 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:
 - 1) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.IT przeznaczony dla pasa technicznego infrastruktury, w którym biegnie istniejący rów melioracyjny przeznaczony do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych.
 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od drogi wewnętrznej 10/1.1.KD.W,
 - b) w odległości minimum 4m od terenu 12/1.1.IT;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9m, dla budowli w gospodarstwie rolnym dowolna,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren 12.RM z drogi KD.02.D lub z drogi wewnętrznej 10/1.1.KD.W;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
 4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 12.RM nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 31

Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.RM o pow. 1,05 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:
 - 1) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.1.IT przeznaczony dla pasa technicznego infrastruktury z możliwością urządzenia ciągu pieszo – rowerowego.
 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających pasa technicznego infrastruktury 13/1.1.IT,
 - b) w odległości minimum 6m od granic terenu 13.RM,
 - c) wyznaczoną przez istniejący budynek znajdujący się w ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9 m, dla budowli w gospodarstwie rolnym dowolna,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren 13.RM z drogi KD.02.D poprzez dojazd 15/1.2.KX;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
 4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 13.RM nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 32

Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.MU o pow. 2,58 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
 - 1) dla funkcji mieszkaniowych ustala się:
 - a) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej a także lokali w budynkach usługowych,
 - b) na działkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy drogi KD.01.Z wyklucza się lokalizację nowych lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych;
 - 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach usługowych lub lokali w budynkach mieszkalnych,
 - b) na działkach usytuowanych w bliskim sąsiedztwie

- drogi KD.01.Z wyklucza się lokalizację funkcji usługowych z zakresu usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielania wewnętrznego 14/1.1.IT przeznaczona się urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) teren wydzielania wewnętrznego 14/1.2.IT przeznaczona się dla pasa technicznego infrastruktury z możliwością urządzenia ciągu pieszo – rowerowego.
 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających pasa technicznego infrastruktury 14/1.2.IT,
 - b) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczającej ulic KD.02.D (ul. Długa) i KD.08.D (ul. Klonowa), istniejąca zabudowa usytuowana bliżej pozostaje bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) po granicy wydzielania wewnętrznego 14/2.1;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: na terenie wydzielania wewnętrznego 14/2.1 minimum 90%, na pozostałym terenie dowolny,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - d) na terenie wydzielania wewnętrznego 14/2.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: na terenach wydzielania wewnętrznego 14/3.1 do 12m, na pozostałym terenie do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: za zgodne z planem uznaje się istniejące działki w dniu uchwalenia planu,
 - b) wyklucza się wydzielanie nowych dojazdów do działek;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki:
 - a) na terenie wydzielen wewnętrznego 14/3.1 i 14/3.2 dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wyklucza się wjazd na działki budowlane z drogi KD.01.Z, dopuszcza się wjazd na działki budowlane:
 - a) z istniejących dróg publicznych KD.02.D (ul Długa) i KD.08.D (ul. Klonowa),
 - b) z drogi KD.01.Z dopuszcza się zjazd wyłącznie na teren 14/1.1.IT przeznaczony dla infrastruktury technicznej;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
 4. Stawka procentowa:
 - 1) dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu i zabudowanych zgodnie z planem tj. z zabudową

- mieszkaniową lub zabudową usługową lub zabudową mieszkaniowo – usługową, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu 14.MU ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 33

Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MU o pow. 4,52 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
 - 1) dla funkcji mieszkaniowych ustala się:
 - a) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej a także lokali w budynkach usługowych,
 - b) na działkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy drogi KD.01.Z wyklucza się lokalizację nowych lokali lub budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20m od linii rozgraniczających drogi;
 - 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) na działkach budowlanych usytuowanych bezpośrednio przy drodze KD.02.D (ul. Długa) oraz przy ul. Świerkowej dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i mieszkalno – usługowych,
 - b) na działkach dostępnych wyłącznie z dojazdu 15/1.1.KX dopuszcza się usługi wyłącznie w formie lokalu w budynku mieszkalnym,
 - c) na działkach usytuowanych w bliskim sąsiedztwie drogi KD.01.Z wyklucza się lokalizację funkcji usługowych z zakresu usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydzielen wewnętrznego 15/1.1.KX i 15/1.2.KX zajmują istniejące dojazdy,
 - b) teren wydzielania wewnętrznego 15/1.3.ZP/IT przeznaczona się dla lokalizacji zbiornika retencyjnego z terenem otaczającym urządzonym do celów rekreacyjnych,
 - c) teren wydzielania wewnętrznego 15/1.4.IT przeznaczona się dla pasa technicznego infrastruktury z możliwością urządzenia ciągu pieszo – rowerowego.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających pasa technicznego infrastruktury 15/1.4.IT,
 - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy Świerkowej,
 - c) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczającej drogi KD.02.D (ul. Długa), istniejąca zabudowa usytuowana bliżej pozostaje bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - d) w odległości minimum 6m od granicy terenu 13.RM na odcinku oznaczonym na rysunku planu,
 - e) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczającej dojazdu 15/1.1.KX;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%, na terenie wydzielania wewnętrznego

- 15/2.3 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
- 3) gabaryty zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: na terenach wydzielenia wewnętrznego 15/2.2 do 12m, na pozostałym terenie do 9m, dla zabudowy lokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki nowa zabudowa może być wyższa o nie więcej niż 1 m od zabudowy istniejącej po drugiej stronie granicy działki,
- b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
- c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/2.1. minimum 1000m², na pozostałym za zgodne z planem uznaje się istniejące działki w dniu uchwalenia planu,
- b) wyklucza się wydzielenie nowych dojazdów do działek;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki:
- a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 15/2.1 wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
- b) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki w miejscu gdzie na działce sąsiedniej taka zabudowa już jest.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wyklucza się wjazd na działki budowlane z drogi KD.01.Z, dopuszcza się wjazd na działki budowlane:
- a) z istniejących dróg publicznych KD.02.D (ul Długa) i ul. Świerkowej, położonej poza granicą planu,
- b) z dojazdów 15/1.1.KX i 15/1.2.KX;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
- 3) dla dojazdów 15/1.1.KX i 15/1.2.KX ustala się:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie dowolne,
- c) dostępność bez ograniczeń.
4. Stawka procentowa:
- 1) dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu i zabudowanych zgodnie z planem tj. z zabudową mieszkaniową lub zabudową usługową lub zabudową mieszkaniowo – usługową, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
- 2) dla pozostałej części terenu 15.MU ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 34

Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.RM o pow. 0,75 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających ulicy KD.02.D (ul. Długa),
- b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy KD.08.D (ul. Klonowa),
- c) w odległości minimum 10m od granic terenu

- 16.RM,
- istniejące budynki usytuowane niezgodnie z ustalonymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą pozostać bez prawa rozbudowy w części położonej niezgodnie z ustaleniem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) gabaryty zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9 m, dla budowli w gospodarstwie rolnym dowolna,
- b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
- c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren 16.RM z dróg KD.02.D i KD.08.D;
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 16.RM nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 35

Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.MU o pow. 3,07 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
- 1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub lokali w budynkach usługowych;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
- a) na działkach usytuowanych bezpośrednio przy ulicach KD.02.D (ul. Długa) i KD.06.D (ul. Bukowa) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach usługowych lub lokali w budynkach mieszkalnych,
- b) na pozostałym terenie funkcje usługowe dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) tereny wydzieleni wewnętrznych 17/1.1.KX, 17/1.2.KX i 17/1.3.KX przeznacza się dla dojazdów.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających ulicy KD.02.D (ul. Długa),
- b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy KD.06.D (ul. Bukowa),
- c) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających dojazdów 17/1.1.KX, 17/1.2.KX i 17/1.3.KX,
- d) w odległości minimum 20 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

- e) istniejąca zabudowa usytuowana bliżej pozostaje bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%, na terenie wydzielenia wewnętrznego 17/2.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°, dla zabudowy lokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 30°;
 - 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: za zgodne z planem uznaje się istniejące działki w dniu uchwalenia planu,
 - b) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000m², z zapewnieniem dojazdu z dróg i dojazdów ustalonych w planie;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki:
 - a) istniejąca zabudowa usytuowana bezpośrednio przy granicy działki jest zgodna z planem,
 - b) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
 - 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki budowlane:
 - a) z istniejących dróg publicznych KD.02.D (ul Długa) i KD.06.D (ul. Bukowa),
 - b) z dojazdów 17/1.1.KX, 17/1.2.KX;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla dojazdów 17/1.1.KX i 17/1.2.KX ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie dowolne,
 - c) dostępność bez ograniczeń;
 - 4) dla dojazdu 17/1.3.KX ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie dowolne,
 - c) dostępność tylko dla użytkowników terenu 18.RM.
 - 4. Stawka procentowa:
 - 1) dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu i zabudowanych zgodnie z planem tj. z zabudową mieszkaniową lub zabudową usługową lub zabudową mieszkaniową – usługową, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
 - 2) dla pozostałej części terenu 17.MU ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
- § 36
- Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.RM o pow. 1,99 ha
- 1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.
 - 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 20 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) w odległości minimum 10m od pozostałych granic terenu 18.RM:
- istniejące budynki usytuowane niezgodnie z ustalonymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą pozostać bez prawa rozbudowy w części położonej niezgodnie z ustaleniem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9 m, dla budowli w gospodarstwie rolnym dowolna,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren 18.RM z drogi KD.06.D (ul. Bukowa) poprzez istniejący dojazd oznaczony w planie jako 17/1.3.KX;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 18.RM nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.
- § 37
- Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.MN o pow. 3,86 ha
- 1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) na działkach budowlanych usytuowanych przy drodze KD.08.D (ul. Klonowa), w pasie o szerokości do 80m od linii rozgraniczających tej drogi, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i mieszkalno - usługowych;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej,
 - b) tereny wydzieleni wewnętrznych 19/1.2.KX, 19/1.3.KX, 19/1.4.KX przeznacza się dla dojazdów.
 - 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających ulicy KD.08.D (ul. Klonowa),
 - b) w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających ulicy 19/1.1.KD.W,
 - c) w odległości minimum 6m od dojazdów 19/1.2.KX, 19/1.3.KX,
 - d) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających

- cych dojazdu 19/1.4.KX;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%, na terenie wydzielen wewnątrznych 19/2.1 i 19/2.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m, dla zabudowy lokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki nowy budynek może być wyższy od już istniejącego o nie więcej niż 1m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 4) zasady podziału na działki: wielkość działek: minimum 1000m²;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki:
 - a) na działkach nie zabudowanych wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) na działkach zabudowanych dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki budowlane:
 - a) z istniejącej drogi publicznej KD.08.D,
 - b) z drogi wewnętrznej 19/1.1.KD.W,
 - c) dojazdów 19/1.2.KX, 19/1.3.KX i 19/1.4.KX oraz dojazdów o których mowa w ust. 3 pkt 4 lit. b);
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla drogi wewnętrznej 19/1.1.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m na 12,5m,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń;
 - 4) dla dojazdów 19/1.2.KX i 19/1.3.KX ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m na 12,5m,
 - b) urządzenie dowolne, dostosowane do potrzeb współwłaścicieli dojazdu,
 - c) dostępność może być ograniczona do potrzeb właścicieli i obsługi technicznej przylegających działek;
 - 5) dla dojazdu 19/1.4.KX ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie dowolne,
 - c) dostępność według potrzeb użytkowników.
4. Stawka procentowa:
- 1) dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu i zabudowanych zgodnie z planem tj. z zabudową mieszkaniową lub zabudową usługową lub zabudową mieszkaniowo – usługową, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
 - 2) dla pozostałej części terenu 19.MN ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

waniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 38

Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.ZL o pow. 28,76 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów:
 - 1) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 20/1.1.RU ustala się jako tereny obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym;
 - 2) na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 20/1.1.RU ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 4 m od drogi 19/1.1.KD.W,
 - b) w odległości minimum 6m od drogi KD.08.D (ul. Klonowa),
 - c) od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry zagospodarowania na terenie wydzielenia wewnętrznego 20/1.1.RU:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy na terenie 20/1.1.RU:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9 m, dla budowli w gospodarstwie rolnym dowolna,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren 20.1.1.RU z drogi KD.08.D, na pozostałą część terenu 20.ZL z dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 20.ZL nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 39

Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.R/ZL o pow. 14,66 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i leśne:
 - 1) teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.RM przeznaczony dla zabudowy zagrodowej, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów o których mowa w par. 18;
 - 2) tereny wydzielen wewnątrznych 21/1.2.ZL i 21/1.3.ZL zajmują istniejące lasy;
 - 3) zalesienia gruntów rolnych dopuszcza się z zachowaniem zasad określonych w par 7 ust. 4;
 - 4) teren wydzielenia wewnętrznego 21/1.4.IT przeznaczony dla pasa technicznego infrastruktury z możliwością urządzenia ciągu pieszo – rowerowego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.RM ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6 m od drogi 22/1.1.KD.W, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości minimum 6 m od pasa technicznego 21/1.4.IT,
 - c) od pozostałych granic zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry zagospodarowania na terenie wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.RM:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.RM:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren 21.R/ZL z dróg publicznych i dróg wewnętrznych.
 4. Stawka procentowa:
 - 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.RM ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%;
 - 2) dla pozostałej części terenu 21.R/ZL ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym, rolniczym i leśnym, użytkowaniu.
- § 40
- Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.UT o pow. 2,30 ha
1. Przeznaczenie terenu: tereny usług turystycznych:
 - 1) funkcje mieszkaniowe, jako towarzyszące zabudowie usługowej dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub lokali w budynkach usługowych;
 - 2) dopuszcza się usługi handlu, gastronomii, kultury, usługi sportu i inne usługi towarzyszące usługom turystycznym;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 22/1.1.KDW przeznaczają się dla drogi wewnętrznej.
 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 22/1.1.KD.W,
 - b) od pozostałych granic terenu na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki: dwie działki budowlane, wydzielone granicami terenu elementarnego 22.UT i istniejącą granicą podziału geodezyjnego;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wyklucza się wjazd na działki budowlane z drogi KD.01.Z, dopuszcza się wjazd na działki budowlane z drogi wewnętrznej 22/1.1.KD.W;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla drogi 22/1.1.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m, jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej z ciągiem pieszo - rowerowym, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń,
 - d) powiązanie z drogą KD.01.Z poprzez skrzyżowanie.
 4. Stawka procentowa: dla całego terenu 22.UT ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
- § 41
- Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.R/ZL o pow. 38,93 ha
1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i leśne:
 - 1) tereny wydziałów wewnętrznych 23/1.1.RM, 23/1.2.RM i 23/1.3.RM przeznaczają się dla zabudowy zagrodowej, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów o których mowa w par. 18;
 - 2) tereny wydziałów wewnętrznych 23/1.4.ZL i 23/1.5.ZL zajmują istniejące lasy;
 - 3) zalesienia gruntów rolnych dopuszcza się z zachowaniem zasad określonych w par 7 ust. 4;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.6.KX przeznaczają się dla ciągu pieszo – rowerowego, z zapewnieniem dojazdu do gruntów rolnych i leśnych,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.7.KD.W przeznaczają się dla drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej 23/1.1.RM, 23/1.2.RM i 23/1.3.RM oraz gruntów rolnych i leśnych,
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.8.IT przeznaczają się dla pasa technicznego infrastruktury z możliwością urządzenia ciągu pieszo – rowerowego,
 - d) teren wydzielenia wewnętrznego 23/1.9.KD.W przeznaczają się dla drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej 23/1.1.RM oraz gruntów rolnych i leśnych.
 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie wydziałów wewnętrznych 23/1.1.RM, 23/1.2.RM i 23/1.3.RM ustala się nieprzekraczalne

- linie zabudowy:
- a) w odległości minimum 6 m od dróg i dojazdów,
 - b) w odległości minimum 10 m od pozostałych granic tych terenów,
 - c) od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania na terenie wydziałów wewnętrznych 23/1.1.RM, 23/1.2.RM i 23/1.3.RM:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) gabaryty zabudowy na terenie wydziałów wewnętrznych 23/1.1.RM, 23/1.2.RM i 23/1.3.RM:
- a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°;
- 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obowiązuje wjazd na teren 23.R/ZL z dróg publicznych KD.09.D, KD.10.D i KD.11.D;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla drogi 23/1.7.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie: według potrzeb współwłaścicieli drogi;
 - 4) dla drogi 23/1.9.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie: według potrzeb współwłaścicieli drogi.
4. Stawka procentowa:
- 1) dla terenów wydziałów wewnętrznych 23/1.1.RM, 23/1.2.RM i 23/1.3.RM ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;
 - 2) dla pozostałej części terenu 23.R/ZL ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym, rolniczym i leśnym, użytkowaniu.

§ 42

Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.UT o pow. 1,47 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług turystycznych:
- 1) funkcje mieszkaniowe, jako towarzyszące zabudowie usługowej dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub lokali w budynkach usługowych;
 - 2) dopuszcza się usługi handlu, gastronomii, kultury, usługi sportu i inne usługi towarzyszące usługom turystycznym;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydziału wewnętrznego 24/1.1.KDW przeznaczona się dla drogi wewnętrznej z możliwością lokalizacji infrastruktury technicznej i ciągu pieszo – rowerowego,
 - b) teren wydziału wewnętrznego 24/1.2.IT prze-

znacza się dla pasa technicznego infrastruktury z możliwością urządzenia ciągu pieszo – rowerowego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dróg KD.09.D i 24/1.1.KD.W,
 - b) w odległości minimum 6m od pasa technicznego 24/1.2.IT,
 - c) od pozostałych granic terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki: dwie działki budowlane, wydzielone granicami terenu elementarnego 24.UT i istniejącą granicą podziału geodezyjnego;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wyklucza się wjazd na działki budowlane z drogi KD.01.Z, dopuszcza się wjazd na działki budowlane z drogi KD.09.D i z drogi wewnętrznej 24/1.1.KD.W;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla drogi 24/1.1.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m, jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej z ciągiem pieszo - rowerowym, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń.
4. Stawka procentowa: dla całego terenu 24.UT ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 43

Ustalenia szczegółowe dla terenu 25.R/ZL o pow. 10,80 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i leśne:
- 1) teren wydziału wewnętrznego 25/1.1.RM przeznaczona się dla zabudowy zagrodowej, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów o których mowa w par. 18;
 - 2) teren wydziału wewnętrznego 25/1.2.ZL zajmuje istniejący las;
 - 3) zalesienia gruntów rolnych dopuszcza się z zachowaniem zasad określonych w par 7 ust. 4;
 - 4) teren wydziału wewnętrznego 25/1.3.KD.W zajmuje istniejąca droga wewnętrzna zapewniająca dojazd do gruntów rolnych i leśnych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) na terenie wydziału wewnętrznego 25/1.1.RM ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6 m od dróg KD.09.D i 25/1.3.KD.W,

- b) od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry zagospodarowania na terenie wydzielenia wewnętrznego 25/1.1.RM:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 3) gabaryty zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 25/1.1.RM:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren 25.R/ZL z drogi KD.09.D;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
 - 3) dla drogi 25/1.3.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie: dowolne.
4. Stawka procentowa:
- 1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 25/1.1.RM ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;
 - 2) dla pozostałej części terenu 25.R/ZL ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym, rolniczym i leśnym, użytkowaniu.

§ 44

Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.MN o pow. 1,44 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) na działkach budowlanych usytuowanych przy drodze KD.10.D, w pasie o szerokości do 80m od linii rozgraniczających tej drogi, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i mieszkalno – usługowych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 6m od dróg publicznych KD.10.D i KD.11.D;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki: wielkość działek mini-

mum 1000m²;

- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki budowlane z dróg publicznych KD.10.D i KD.11.D;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 26.MN.

§ 45

Ustalenia szczegółowe dla terenu 27.MN o pow. 9,53 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) na działkach położonych bezpośrednio przy drogach publicznych o szerokości minimum 10m w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację usług turystycznych a także usług handlu, gastronomii, kultury, sportu i innych usług towarzyszących usługom turystycznym;
 - 3) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.6.US rezerwuje się dla usług sportu;
 - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydzielen wewnątrznych 27/1.1.KD.W, 27/1.2.KD.W, 27/1.3.KD.W przeznacza się dla dróg wewnętrznych,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.4.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków,
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.5.KX przeznacza się dla dojazdu,
 - d) teren wydzielenia wewnętrznego 27/1.7.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 8m od linii rozgraniczającej drogi KD.01.Z,
 - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic i dojazdów ustalonych w planie,
 - c) w odległości minimum 4m od linii rozgraniczających pasa technicznego infrastruktury 27/1.7.IT;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: na terenie wydzielenia wewnętrznego 27/2.1 minimum 90%, na pozostałym terenie dowolny,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 27/1.6.US:
 - a) wysokość zabudowy: do 12m,
 - b) kształt dachu dowolny;
 - 4) gabaryty zabudowy na pozostałym terenie:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
 - 5) zasady podziału na działki: wielkość działek minimum 1000m²;
 - 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza

się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wyklucza się wjazd na działki budowlane z drogi KD.01.Z, dopuszcza się wjazd na działki budowlane z ulic: KD.10.D, KD.11.D, KD.12.D oraz dróg wewnętrznych: 27/1.1.KD.W, 27/1.2.KD.W i 27/1.3.KD.W;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla dróg wewnętrznych 27/1.1.KD.W, 27/1.2.KD.W i 27/1.3.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy,
 - c) dostępność bez ograniczeń;
 - 4) dla dojazdu 27/1.7.KX ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m,
 - b) urządzenie: ciąg pieszo – rowerowy.
4. Stawka procentowa:
 - 1) dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu i zabudowanych zgodnie z planem tj. z zabudową mieszkaniową lub zabudową usługową lub zabudową mieszkaniowo – usługową, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
 - 2) dla pozostałej części terenu 27.MN ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 46

Ustalenia szczegółowe dla terenu 28.RM o pow. 0,65 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających ulicy KD.10.D wyznaczoną przez istniejącą zabudowę na terenie, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) w odległości minimum 10m od pozostałych granic terenu 28.RM:
 - istniejące budynki usytuowane niezgodnie z ustalonymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mogą pozostać bez prawa rozbudowy w części położonej niezgodnie z ustaleniem planu.
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 9 m, dla budowli w gospodarstwie rolnym dowolna,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połączy dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połączy do 30°;
 - 4) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi na gruntach rolnych;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy

granicy działki.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren 28.RM z drogi KD.10.D (ul. Kwiatowa);
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 28.RM nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 47

Ustalenia szczegółowe dla terenu 29.MU o pow. 3,12 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
 - 1) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub lokali w budynkach usługowych;
 - 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 29/1.1.UK przeznacza się dla usług kultury (kościół z zapleczem), zagospodarowanie na terenie 29/1.1.UK w całości pełni funkcję obiektu o szczególnych funkcjach kompozycyjnych, tj. obiektu stanowiącego dzieło o indywidualnym wyrazie i tworzącego charakterystyczny punkt w przestrzeni Sopieszyna,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 29/1.5.ZP przeznacza się na cele rekreacyjne z zielenią urządzoną, np. plac zabaw,
 - c) na terenie wydzielenia 29/1.6 część nieruchomości przeznaczona jest dla świetlicy wiejskiej,
 - d) na działkach usytuowanych bezpośrednio przy ulicach KD.10.D (ul. Kwiatowa) i KD.12.D funkcje usługowe mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach usługowych lub lokali w budynkach mieszkalnych,
 - e) na pozostałym terenie funkcje usługowe dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) tereny wydzieleni wewnętrznego 29/1.2.KX i 29/1.3.KX przeznacza się dla dojazdów,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 29/1.4.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) wzdłuż ulicy KD.10.D (ul. Kwiatowa) wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od linii rozgraniczających ulicy KD.12.D w odległości minimum 4 m na odcinku dojazdowym do ulicy KD.10.D, na pozostałym odcinku w odległości minimum 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) od linii rozgraniczających dojazdu 29/1.2.KX po zachodniej stronie wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, po wschodniej stronie w odległości minimum 6m,
 - d) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dojazdu 29/1.3.KX,
 - e) w odległości minimum 4m od granicy terenu 29/1.1.UK, po obu stronach tej granicy,
 - f) istniejąca zabudowa usytuowana bliżej pozostaje bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie

- z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) parametry zagospodarowania:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynku kościoła na terenie 29/1.1.UK wysokość do 15m na terenie wydzielenia wewnętrznego 29/3.1 do 12m, na pozostałym terenie do 9m,
 - b) kształt dachu na terenie wydzielenia wewnętrznego 29/3.1: kąt nachylenia głównych połączy dachowych do 45°, dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połączy do 30°,
 - c) na pozostałym terenie kąt nachylenia głównych połączy dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: za zgodne z planem uznaje się istniejące działki w dniu uchwalenia planu,
 - b) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 800m², z zapewnieniem dojazdu z dróg i dojazdów ustalonych w planie;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki:
 - a) istniejąca zabudowa usytuowana bezpośrednio przy granicy działki jest zgodna z planem,
 - b) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wyklucza się wjazd na działki budowlane z drogi KD.01.Z, dopuszcza się wjazd na działki budowlane:
 - a) z dróg publicznych KD.10.D (ul Kwiatowa) i KD.12.D,
 - b) z dojazdów 29/1.2.KX i 29/1.3.KX;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla dojazdu 29/1.2.KX ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie dowolne,
 - c) dostępność bez ograniczeń;
 - 4) dla dojazdu 29/1.3.KX ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie jezdni z miejscami do parkowania samochodów osobowych,
 - c) dostępność bez ograniczeń, jako dojście i dojazd do kościoła i świetlicy wiejskiej.
4. Stawka procentowa:
- 1) dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu i zabudowanych zgodnie z planem tj. z zabudową mieszkaniową lub zabudową usługową lub zabudową mieszkaniowo – usługową, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
 - 2) dla pozostałej części terenu 29.MU ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
- § 48
- Ustalenia szczegółowe dla terenu 30.MU o pow. 1,35 ha
1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
- 1) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) na działkach usytuowanych bezpośrednio przy ulicach KD.10.D (ul. Kwiatowa) i KD.13.D (ul. Narcyzowa) funkcje usługowe mogą być lokalizowane w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach usługowych lub lokali w budynkach mieszkalnych,
 - b) na pozostałym terenie funkcje usługowe dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 30/1.1.IT przeznacza się na pas techniczny infrastruktury,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 30/1.2.KX przeznacza się dla dojazdu.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) wzdłuż ulicy KD.10.D (ul. Kwiatowa) wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających tej ulicy,
 - b) od linii rozgraniczających ulicy KD.13.D, w odległości minimum 6-10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości minimum 4m od granicy pasa technicznego infrastruktury 30/1.1.IT, co spełnia warunek minimum 8m od krawędzi jezdni drogi KD.01.Z,
 - d) wokół zabytkowego dworu, wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu oraz minimum 6m od linii rozgraniczających dojazdu 30/1.2.KX,
 - e) istniejąca zabudowa usytuowana bliżej pozostaje bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 2) parametry zagospodarowania:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 9m, istniejąca zabudowa lub realizowana w oparciu o prawomocne decyzje, jest zgodna z planem, bez prawa nadbudowy, ustalenie nie dotyczy budynku zabytkowego dworu,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połączy dachowych do 45°, dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połączy do 30°;
 - 4) zasady podziału na działki:
 - a) za zgodne z planem uznaje się istniejące działki w dniu uchwalenia planu,
 - b) na terenie 30 MU nie ma możliwości wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 800m², z zapewnieniem dojazdu z gminnych dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się scalenia działek;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wyklucza się wjazd na działki budowlane z drogi KD.01.Z, dopuszcza się wjazd na działki budowlane

- z dróg publicznych KD.10.D (ul Kwiatowa) i KD.13.D (ul. Narcyzowa);
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
- 3) dla dojazdu 30/1.2.KX ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) urządzenie: dowolne.
- 4. Stawka procentowa: teren 30.MU jest zabudowany zgodnie z ustaleniami planu, ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania;

§ 49

Ustalenia szczegółowe dla terenu 31.MU o pow. 0,15 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulicy KD.10.D (ul. Kwiatowa) minimum 4m i wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 10m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18 do 25 stopni lub od 35 do 45 stopni,
 - c) dla zabudowy o wysokości do 6m dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30 stopni;
 - 4) zasady podziału na działki: teren 31.MU stanowi jedną działkę budowlaną;
 - 5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren 31.MU z drogi KD.10.D (ul. Kwiatowa);
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 31.MU nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 50

Ustalenia szczegółowe dla terenu 32.MN o pow. 0,29 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 8m od dróg publicznych KD.10.D i KD.13.D,
 - b) w odległości minimum 4 m od granicy z terenem 31.RU/RM;

- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: dach symetryczny dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki: wielkość działek minimum 800m²;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki budowlane z dróg publicznych KD.10.D i KD.13.D;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
 4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 32.MN.

§ 51

Ustalenia szczegółowe dla terenu 33.R/ZL o pow. 3,36 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze:
 - 1) teren wydzielenia wewnętrznego 33/1.1.RM przeznacza się dla zabudowy zagrodowej, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów o których mowa w par. 18 ust. 4 pkt 3).
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 33/1.1.RM ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6 m od drogi KD.03.D,
 - b) w odległości minimum 10 m od pozostałych granic tego terenu;
 - 2) parametry zagospodarowania na terenie wydzielenia wewnętrznego 33/1.1.RM:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1;
 - 3) gabaryty zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 33/1.1.RM:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° lub od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren 33.R/ZL z drogi KD.03.D;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 33.R/ZL nie ma zastosowania, teren

pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 52

Ustalenia szczegółowe dla terenu 34.MN o pow. 2,28 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 34/1.1.KD.W, przeznaczona się dla drogi wewnętrznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 20 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających drogi 34/1.1.KD.W,
 - c) w odległości minimum 6m od dojazdów, o których mowa w pkt 4 lit. b);
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,15;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek budowlanych: minimum 2000m²,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m, a w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5m x 12,5m;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki z drogi 34/1.1.KD.W i dojazdów o których mowa w ust. 3 pkt 4 lit. b);
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla drogi wewnętrznej 34/1.1.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m,
 - b) urządzenie: ulica o nawierzchni utwardzonej lub ulepszonej, pozostałe elementy urządzenia ulicy według potrzeb współwłaścicieli ulicy.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 34.MN.

§ 53

Ustalenia szczegółowe dla terenu 35.MN o pow. 9,67 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

wolnostojącej;

- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 35/1.1.KD.W przeznaczona się dla drogi wewnętrznej,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 35/1.2.KX przeznaczona się dla ciągu pieszego;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 35/1.3 zajmuje gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczeń, w której obowiązują zasady ustalone w par. 15 ust. 4.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości minimum 6m od ulic KD.03.D, 35/1.1.KD.W,
 - b) w odległości minimum 6m od dojazdu 03/1.2.KX;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: na terenie wydzielenia wewnętrznego 35/2.2 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej, na pozostałym terenie udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,15 na terenie wydzielenia wewnętrznego 35/2.1, na pozostałym terenie 0,1;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
 - 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek budowlanych: na terenie wydzielenia wewnętrznego 35/2.1 minimum 2000m², na pozostałym terenie minimum 3000m²;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki budowlane z ulicy KD.D.03.D i drogi wewnętrznej 35/1.1.KD.W;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla drogi wewnętrznej 35/1.1.KD.W ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m, plac do zawracania o minimalnych wymiarach 20mx20m,
 - b) urządzenie: według potrzeb współwłaścicieli ulicy.
 - 4) dla dojazdu 35/1.2.KX ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, istniejący dojazd do istniejących działek na terenie 35.MN,
 - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdny, bez wyodrębniania jezdni i chodników, zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) dostępność bez ograniczeń.
4. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu 35.MN.

§ 54

Ustalenia szczegółowe dla terenu 36.MN o pow. 2,68 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 36/1.1.KX przeznacza się dla ciągu pieszo – jezdnego.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 4 m od ciągu pieszo – jezdnego 36/1.1.KX;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,25;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 9m,
 - b) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachu dla zabudowy mieszkaniowej do 45°, dla zabudowy letniskowej do 60°,
 - c) istniejące budynki zabudowy letniskowej uznaje się za zgodne z planem;
 - 4) zasady podziału na działki: za zgodny z planem uznaje się istniejący podział na działki, dopuszcza się łączenie działek;
 - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki z istniejącego ciągu pieszo – jezdnego 36/1.1.KX;
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5;
 - 3) dla ciągu pieszo jezdnego 36/1.1.KX ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, istniejący dojazd do istniejących działek,
 - b) urządzenie: ciąg pieszo jezdny, bez wyodrębniania jezdni i chodników, zakaz lokalizacji miejsc postojowych.
4. Stawka procentowa:
 - 1) dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu i zabudowanych zgodnie z planem tj. z zabudową mieszkaniową lub zabudową mieszkaniowo – usługową, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
 - 2) dla pozostałej części terenu 36.MN ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 55

Ustalenia szczegółowe dla terenu 37.R o pow. 0,53 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze:
 - 1) dopuszcza się wykorzystanie terenu w formie ogrodów działkowych lub ogrodów przynależnych do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach ogrodniczych w wysokości 25m²,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80%;
 - 2) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 4m,
- b) kształt dachu: dach jednospadowy lub dwuspadowy o maksymalnym kącie nachylenia połaci do 15 stopni,
- c) kolorystyka zabudowy ograniczona do naturalnych kolorów drewna i brązów;
- 3) zasady podziału na działki: nie dotyczy;
- 4) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie dotyczy.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren 37.R z drogi KD.10.D (ul. Kwiatowa) lub KD.13.D (ul. Narcyzowa);
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 37.R nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 56

Ustalenia szczegółowe dla terenu 38.U o pow. 1,30 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:
 - 1) na terenie 38.U dopuszcza się lokalizację wszystkich usług publicznych z zielenią urządzoną;
 - 2) dopuszcza się lokalizację niepublicznych usług z zakresu kultury, oświaty i wychowania, zdrowia, sportu i rekreacji;
 - 3) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie dawnego folwarku (działka nr 84/6) zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do zabytkowego rozplanowania zabudowy;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) budynek zabytkowy podlega ochronie konserwatorskiej w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych, wyklucza się jego nadbudowę,
 - b) nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej, typ zabudowy wyznacza chroniony budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem,
 - c) należy dostosować wysokość nowych budynków (kształt dachu, poziom gzymsu) oraz ich formę architektoniczną do historycznych wzorców z bezpośredniego sąsiedztwa,
 - d) forma dachu i kolorystyka zabudowy, a także materiały wykończeniowe elewacji winny nawiązywać do zabytkowego budynku, oznaczonego na rysunku planu;
 - 4) zasady podziału na działki: teren 38.U stanowi jedną działkę budowlaną;
 - 5) wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren 38.U z drogi KD.10.D (ul. Kwiatowa) lub KD.13.D (ul. Narcyzowa);

- 2) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji zgodnie z par. 16 ust 5.
4. Stawka procentowa:
 - 1) dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania;
 - 2) dla pozostałej części terenu 38.U ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 4 **Ustalenia tekstowe planu** **dla terenów systemu komunikacji**

§ 57

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.01.Z o pow. 1,92 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy Z – zbiorcza.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogami gminnymi KD.02.D i KD.10.D, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) dostępność: poprzez skrzyżowania z gminnymi drogami publicznymi.
3. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu KD.01.Z nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 58

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.02.D (ul. Długa) o pow. 1,01 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą KD.01.Z, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik po obu stronach jezdni, ścieżka rowerowa;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla drogi gminnej KD.02.D nie ma zastosowania.

§ 59

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.03.D (ul. Sosnowa) o pow. 0,70 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m, poszerzenia pasa drogowego jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w miarę potrzeb;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla drogi gminnej KD.03.D nie ma zastosowania.

§ 60

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.04.D (projektowa-

na) o pow. 0,41 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m;
 - 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w miarę potrzeb;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu KD.04.D.

§ 61

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.05.D (projektowana) o pow. 0,77 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m;
 - 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w miarę potrzeb;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu KD.05.D.

§ 62

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.06.D (ul. Bukowa) o pow. 0,80 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m, poszerzenia pasa drogowego jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w miarę potrzeb;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: dla gruntów gminnych ustalenie stawki służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania, dla pozostałych nieruchomości w granicach terenu KD.06.D ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 63

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.07.D (projektowana) o pow. 0,82 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m;
 - 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w miarę potrzeb;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu KD.07.D.

§ 64

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.08.D (ul. Klonowa) o pow. 0,25 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
 - 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w miarę potrzeb;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu KD.08.D nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 65

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.09.D o pow. 0,51 ha

1. Przeznaczenie terenu: na odcinku oznaczonym na rysunku planu jako 09/1.1 ulica klasy D – dojazdowa, na pozostałym odcinku oznaczonym jako 09/1.2 ogólnodostępny dojazd.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku 09/1.1 minimum 10m, na pozostałym odcinku pozostaje w istniejących liniach rozgraniczających;
 - 2) przekrój ulicy: na odcinku 09/1.1 D ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w miarę potrzeb, na pozostałym odcinku nie ustala się;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: dla gruntów gminnych ustalenie stawki służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania, dla pozostałych nieruchomości w granicach terenu KD.09.D ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 66

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.10.D (ul. Kwiatowa i ul. Topolowa) o pow. 1,06 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą KD.01.Z, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik po obu stronach jezdni, ścieżka rowerowa;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla drogi gminnej KD.10.D nie ma zastosowania.

§ 67

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.11.D o pow. 0,27 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m, poszerzenia pasa drogowego jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie ulicy bez wyodrębniania jezdni i chodników;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: dla gruntów gminnych ustalenie stawki służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania, dla pozostałych nieruchomości w granicach terenu KD.11.D ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 68

Ustalenia szczegółowe dla terenu KD.12.D (projektowana) o pow. 0,64 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m;
 - 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w miarę potrzeb;
 - 3) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu KD.12.D.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 69

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

1. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 tekst jednolity z póź. zm.) przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Łączna suma gruntów rolnych przeznaczonych w planie na cele nierolnicze wynosi 99,11 ha w tym:
 - a) grunty klasy III o łącznej powierzchni ok. 0,42 ha.

§ 70

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz na stronie internetowej Gminy.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Hubert Toma

Załącznik nr 2
do uchwały nr IX/88/2011
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 29 czerwca 2011 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Uchwałą nr XXXIII/340/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo, zmienioną uchwałą nr VI/55/2011 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 marca 2011 roku, Rada Gminy Wejherowo zdecydowała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo. Plan obejmuje tereny zabudowane wsi Sopieszyno oraz otoczenie, w obrębie Sopieszyno, o powierzchni około 215,5 ha, ograniczonej:

- 1) od północy: drogą gminną Sopieszyno- Ustarbowo, ul. Narcyzową, ul. Świerkową, ul. Długą i granicami działek przylegających od północy do ul. Długiej;
- 2) od wschodu i południa: granicą Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, ul. Leśną, granicą działki nr 319;
- 3) od zachodu: granica obrębu Sopieszyno.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 5 kwietnia 2011 roku do 6 maja 2011 roku w siedzibie Urzędu Gminy w Wejherowie, Os. Przyjaźni 6. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 20 maja 2011 roku. Na podstawie art. 17 pkt 10), 11), 12), 13), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717) Wójt Gminy Wejherowo rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu. Na podstawie art. 17 pkt 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717) Wójt Gminy Wejherowo przedstawia Radzie Gminy Wejherowo projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu. W ustawowym terminie, tj. do dnia 20 maja 2011 r. uwagi wniosło 5 osób, wpłynęło 10 uwag, 3 zostały uwzględnione w rozstrzygnięciu Wójta Gminy Wejherowo.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sopieszyno w gminie Wejherowo.

Uwaga 1:

Pani Piotrkowska Irena w dniu 14.04.2011 r. wniosła uwagę dotyczącą wydzielenia z działki nr 71/2 terenu przeznaczonego na cele zabudowy zagrodowej lub usług turystycznych o powierzchni 2,0883 ha. Ustalenia planu: Działka nr 71/2 znajduje się w granicach terenu elementarnego 21.R/ZL – tereny rolnicze i leśne. Część działki znajduje się w granicach wydzielenia wewnętrznego 21/1.1.RM, przeznaczonego dla lokalizacji siedliska. Na pozostałym obszarze działki nr 71/2 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do urządzenia miejsc rekreacyjnych i związanych z funkcjami agroturystycznymi. Pozo-

stała część działki nr 71/2 znajduje się na terenie korytarza ekologicznego łączącego leśne kompleksy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z doliną rzeki Gościciny.

Rada Gminy Wejherowo odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi: Dla zrealizowania potrzeb wnoszącej uwagę w zakresie budowy siedliska przeznaczono część działki nr 71/2 o pow. ok. 0,5 ha, oznaczoną w planie jako wydzielenie wewnętrzne 21/1.1.RM o powierzchni ok. 0,5 ha z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej. Pozostała część działki nr 71/2 znajduje się na terenie korytarza ekologicznego łączącego leśne kompleksy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z doliną rzeki Gościciny. Wyznaczony korytarz jest realizacją ustaleń Planu Zagospodarowania Województwa Pomorskiego w zakresie kształtowania spójności systemu obszarów chronionych i powiązań ekologicznych, którego celem jest zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych (art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony Środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627 z póź. zm.). W granicach korytarza ekologicznego wyklucza się lokalizację zabudowy, ale dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do urządzenia miejsc rekreacyjnych i związanych z funkcjami agroturystycznymi.

Uwaga 2:

Pani Łuczyńska Sonia w dniu 10.05.2011 r. wnosi uwagę dotyczącą zmiany o zmianę przeznaczenia działki nr 136, położonej w granicach terenu oznaczonego w planie jako 23.R/ZL – tereny rolnicze i leśne na tereny mieszkaniowo - usługowe lub działki siedliskowe.

Ustalenia planu: Działka nr 136 znajduje się w granicach terenu elementarnego 23.R/ZL – tereny rolnicze i leśne. Część działki oznaczona w planie jako wydzielenie wewnętrzne 23/1.3.RM przeznaczona jest dla lokalizacji siedliska. Na pozostałym obszarze działki nr 136 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do urządzenia miejsc rekreacyjnych i związanych z funkcjami agroturystycznymi. Większość działki nr 136 położona jest na terenie korytarza ekologicznego łączącego leśne kompleksy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z doliną rzeki Gościciny.

Rada Gminy Wejherowo odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi: Dla zrealizowania potrzeb wnoszącej uwagę w zakresie budowy siedliska, w planie na cele zabudowy zagrodowej przeznaczono część działki nr 136, leżącą bezpośrednio przy drodze 23/1.7KD.W, o powierzchni ok. 0,4ha, oznaczoną jako wydzielenie wewnętrzne 23/1.3.RM. Pozostała część działki nr 136 znajduje się na terenie korytarza ekologicznego łączącego leśne kompleksy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z doliną rzeki Gościciny. Wyznaczony korytarz jest realizacją ustaleń Planu Zagospodarowania Województwa Pomorskiego w zakresie kształtowania spójności systemu obszarów chronionych i powiązań ekologicznych. Celem jest zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych (art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony Środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627 z póź. zm.). W granicach korytarza ekologicznego wyklucza się lokalizację zabudowy, ale dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do urządzenia miejsc rekreacyjnych i związanych z funkcjami agroturystycznymi.

Uwaga 3:

Pani Miśkiewicz Ewa w dniu 13.05.2011r. wnosi uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego 33.R/ZL na teren budowlany - zgodnie ze złożonym wnioskiem do planu (pismo z dnia 25.05.2010r.) W uzasadnieniu

wnosząca uwagę podaje:

- a) dwoje dzieci zamierza budować domy w pobliżu zabudowania wnoszącej uwagę;
- b) teren bezpośrednio przylega do drogi publicznej;
- c) działki wokół terenu 33.R/ZL przeznaczone zostały pod budownictwo mieszkaniowe i usługi;

Ustalenia planu: Działka nr 15 znajduje się w granicach dwóch terenów elementarnych, tj. 33.R/ZL – tereny rolnicze i leśne oraz 34.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejące siedlisko oznaczone jest w planie jako teren wydzielenia wewnętrznego 33/1.1.RM.

Rada Gminy Wejherowo odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi: Rozwiązania dla działki nr 15 przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu były poprzedzone rozwiązaniem zakładającym przeznaczenie całej nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zgodnie z wnioskiem złożonym do projektu planu (wniosek wpłynął w dniu 25.05.2010r.). W trakcie procedury uzgadniania planu RDOŚ pismem nr RDOŚ-22-PN.II-7041-20-117/10/jz z dnia 31 grudnia 2010 r. (data wpływu 20.01.2011r.) postanowił odmówić uzgodnienia projektu planu zwracając uwagę m.in. na fakt, iż w obszarze opracowania jest zbyt mała ilość nowo przeznaczonych terenów pod zabudowę cechującą się ekstensywną zabudową na działkach min. 3000 m² a z kolei planowana intensywna zabudowa będzie sprzyjała zwiększonej presji turystycznej na sąsiadujące bezpośrednio z granicą opracowania obszary Natura 2000: PLH 220020 Pełcznica oraz PLH 220016 Biała. W styczniu 2011, Pani Ewa Miśkiewicz złożyła uwagę do projektu planu będącego w trakcie uzgodnień o:

- 1) zmianę przeznaczenia części działki nr 15 z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na cele rolnicze, wskazując, że na cele mieszkaniowe powinna być przeznaczona wschodnia część działki, oddalona od jej siedliska, z dojazdem przez teren 02.MN;
- 2) usunięcie zaprojektowanej drogi wewnętrznej, zapewniającej obsługę komunikacyjną całej działki nr 15 bezpośrednio od drogi publicznej nr KD.D.03.D ze względu na zbyt bliską odległość od istniejącego siedliska wnoszącej uwagę.

Wobec powyższego Wójt Gminy Wejherowo uwzględnił wnioski wnoszącej uwagę i przedłożył do ponownego uzgodnienia projekt planu ze zmianami. W części dot. przedmiotowej nieruchomości wprowadzono następujące zmiany:

- 1) część działki nr 15 położona w granicach terenu 33R/ZL o powierzchni 3,36 ha pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu tj. rolniczym i leśnym, bez prawa zabudowy
- 2) część działki nr 15 - istniejące siedlisko wnoszącej uwagę, oznaczone w planie jako teren 33/1.1.RM, pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako zabudowa zagrodowa
- 3) pozostała część działki nr 15, oznaczona w planie jako teren 34.MN o powierzchni 2,28 ha przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W piśmie nr RDOŚ-Gd-PN.II.610.20.10.2011.JZ z dnia 18.03.2011 (wpłynęło 22.03.2011) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił przedłożony projekt planu i pozytywnie ocenił wprowadzone zmiany.

Uwaga 4:

Pan Kazimierz Dampc w dniu 17.07.2011r. wniósł uwagę dotyczącą wykreślenia z planu ulicy/drogi 01/1.4.KD.W. Ustalenia planu: Działka nr 19 znajduje się w granicach terenu 01.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren 01/1.4.KD.W przeznaczony jest dla drogi

wewnętrznej.

Rada Gminy Wejherowo odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi: W granicach terenu 01.MN wyznaczono w planie drogę wewnętrzną – 01/1.4.KD.W. Droga ta stanowi połączenie dwóch istniejących dróg publicznych, tj drogi KD.03.D oraz ulicy obsługującej istniejące osiedle mieszkaniowe, położone za wschodnią granicą działki nr 19, która to droga jest drogą nieprzelotową. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców wskazane jest połączenie dwóch istniejących dróg odcinkiem projektowanym jakim jest droga 01/1.4.KD.W.

Uwaga 5:

Pan Kazimierz Dampc w dniu 17.07.2011r. wniósł uwagę dotyczącą wykreślenia z planu ulicy/drogi KD.05.D.

Ustalenia planu: Działka nr 20/5 znajduje się w granicach dwóch terenów elementarnych, tj. 04.RM – tereny zabudowy zagrodowej oraz 05.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Południowa część działki nr 20/5 – pas o szerokości 5m przeznaczony został dla drogi publicznej, oznaczonej w planie jako KD.05.D.

Rada Gminy Wejherowo odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi: W trakcie opracowania planu miejscowego na etapie koncepcji projektu planu, został zaproponowany układ dróg publicznych mający na celu zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę. Jedną z zasad przy wyznaczeniu dróg publicznych było jak najpełniejsze poszanowanie własności prywatnej przy jednoczesnym racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią i uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego; Ostateczna wersja układu komunikacyjnego w obszarze opracowania została wypracowana w oparciu o rozwiązania wariantowe. Projektowana droga publiczna KD.05.D łączy dwie istniejące drogi publiczne oznaczone w planie jako KD.03.D i KD.06.D. Wyznaczona została wzdłuż granic istniejących działek. Na pas drogowy składają się fragmenty wszystkich działek wzdłuż których biegnie ta droga – o równej szerokości pasa po około 5m. Zaproponowany układ komunikacyjny zmierza zarówno do poprawy i usprawnienia istniejącego układu, jak i jego rozbudowy niezbędnej do obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo.

Uwaga 6:

Pan Kazimierz Dampc w dniu 17.07.2011r. wniósł uwagę dotyczącą wykreślenia z planu ulicy/drogi KD.05.D.

Ustalenia planu: Działka nr 20/5 znajduje się w granicach dwóch terenów elementarnych, tj. 04.RM – tereny zabudowy zagrodowej oraz 05.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Południowa część działki nr 20/5 – pas o szerokości 5m przeznaczony został dla drogi publicznej, oznaczonej w planie jako KD.05.D.

Rada Gminy Wejherowo odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi:

W trakcie opracowania planu miejscowego na etapie koncepcji projektu planu, został zaproponowany układ dróg publicznych mający na celu zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę. Jedną z zasad przy wyznaczeniu dróg publicznych było jak najpełniejsze poszanowanie własności prywatnej przy jednoczesnym racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią i uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego; Ostateczna wersja układu komunikacyjnego w obszarze opracowania została wypracowana w oparciu o rozwiązania wariantowe. Projektowana droga publiczna KD.05.D łączy dwie istniejące drogi publiczne oznaczone w planie jako KD.03.D i KD.06.D. Wyznaczona została wzdłuż granic istniejących

działek. Na pas drogowy składają się fragmenty wszystkich działek wzdłuż których biegnie ta droga – o równej szerokości pasa po około 5m. Zaproponowany układ komunikacyjny zmierza zarówno do poprawy i usprawnienia istniejącego układu, jak i jego rozbudowy niezbędnej do obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo.

Uwaga 7:

Pan Kazimierz Dampc w dniu 17.07.2011r. wniósł uwagę dotyczącą wykreślenia z rysunku planu przebiegu napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV w obrębie działki 20/5 - stanowiącej własność składającego uwagę oraz wprowadzenie w tekście planu zapisu zobowiązującego operatora sieci do skablowania w/w linii i jej ułożenia w pasie technicznym ul. Długiej oznaczonej na rysunku planu jako KD.02.D.

Ustalenia planu: Działka nr 20/5 znajduje się w granicach terenów elementarnych 04.RM – tereny zabudowy zagrodowej oraz 05.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wzdłuż północno zachodniej granicy działki 20/5, w sąsiedztwie drogi KD.02.D przebiega istniejąca linia napowietrzna 15 kV. W przypadku realizacji inwestycji polegającej na przebudowie istniejącej linii 15 kV będą obowiązywały ustalenia planu w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej zawarte w par. 17, pkt 1.

Rada Gminy Wejherowo odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi:

Na rysunku planu został pokazany przebieg istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania. Par. 18 ust. 1 stanowi: „1. Oznaczone w planie przebiegi istniejących linii energetycznych 15 KV stanowią zagospodarowanie tymczasowe, do czasu ich przebudowy lub likwidacji. Wyznaczone w planie strefy ograniczeń dla zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznych 15 kV obowiązują do czasu skablowania lub likwidacji.” Zgodnie z planem ustalenie terminu ewentualnej przebudowy linii 15kV jest w gestii właściciela tej infrastruktury. Wprowadzenie obowiązku skablowania istniejącej linii w drodze ustaleń m.p.z.p. rodzi skutki finansowe dla organu sporządzającego plan, jakim jest Wójt Gminy Wejherowo, na które budżet gminy nie jest przygotowany. Jednocześnie należy zauważyć że działka 20/5 w części przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej, tj. w granicach terenu 05.MN jest nie zabudowana i nie jest podzielona na działki budowlane. M.P.Z.P. zakłada że projekt zagospodarowania działki nr 20/5 należy dostosować do istniejących i znanych uwarunkowań, w tym przebiegu istniejącej linii napowietrznej 15 kV.

Załącznik nr 3
do uchwały nr IX/88/2011
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 29 czerwca 2011 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, ze zm.) Rada Gminy Wejherowo 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 z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt 1) Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) 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

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) ulica klasy Z – zbiorcza, (droga wojewódzka nr 224 relacji Wejherowo - Tczew) oznaczona na rysunku planu jako KD.01.Z;
- 2) istniejące drogi gminne klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako KD.D, w tym: droga nr 129019G Sopieszyno – Sopieszyno Wybudowanie (ul. Długa), droga nr 129018G Gowino – Gowino Małe – Sopieszyno (ul. Kwiatowa), droga nr 129058G Luzino – Dąbrówka – Sopieszyno (ul. Topolowa);
- 3) projektowane drogi gminne, klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako KD.D.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą ulice wewnętrzne, dojazdy, ciągi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu jako KD.W i KX.

Budowa dróg publicznych (gminnych) o znaczeniu lokalnym należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu. Z drugiej strony tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane 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 V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę

- 1. W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w

wodę:

- a) teren objęty planem zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wód podziemnych wraz ze stacją uzdatniania wody, znajdującego się przy ul. Narcyzowej poza granicą opracowania, poprzez przewody dystrybucyjne oraz sieć rozdzielczą do poszczególnych odbiorców,
- b) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową w terenie objętym opracowaniem,
- c) budowa nowych odcinków sieci wodociągowej w systemie pierścieniowo – promienistym z zachowaniem zasad lokalizacji jak w pkt 1,
- d) dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości wszystkim odbiorcom korzystającym z gminnego systemu dystrybucji wody, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez właściwego gestora.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej

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

- a) w stanie istniejącym ścieki bytowe gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i wywożone taborem asenizacyjnym do punktów zlewnych,
- b) budowa kanałów sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno – pompowym z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej miasta Wejherowo poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Ustarbowo i Gowino, z zachowaniem zasad lokalizacji jak w pkt 1,
- c) podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej poszczególnych odbiorców na warunkach technicznych określonych przez właściwego gestora sieci kanalizacyjnej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej (otwartej lub zamkniętej) lub zagospodarowanie w granicach własnej działki;
- 2) zastosowanie retencji i infiltracji deszczu do gruntu jako podstawowego rozwiązania dla nowych terenów budowlanych oraz przy modernizacji istniejących systemów – dotyczy w szczególności terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną, gdzie wody opadowe należy zagospodarować w obrębie poszczególnych działek;
- 3) system odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej oraz projektowanej zabudowy będzie składał się z następujących elementów:
 - a) kanalizacji deszczowej wybudowanej w systemie otwartym (rynnny przykrawężnikowe) lub zamkniętym (kanały deszczowe),
 - b) urządzeń do podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika: osadników i separatorów substancji ropopochodnych,
 - c) zbiorników retencyjnych z regulacją odpływu (alternatywnie skrzynek rozsączających),
 - d) odbiorników końcowych podczyszczonych wód opadowych i roztopowych – istniejących rowów melioracyjnych.

IV. Zasady realizacji inwestycji

Istotnym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność inwestycyjną obszaru objętego planem miejscowym jest fakt wykształcenia atrakcyjnych terenów rekreacyjnych, przeznaczenie nowych terenów na cele usług turystycznych, a także dalszy rozwój osiedli mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej. Podstawowym zadaniem dla gminy Wejherowo jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Obszary posiadające podstawową infrastrukturę są atrakcyjne dla inwestorów, nie muszą oni bowiem ponosić dużych nakładów na inwestycje towarzyszące. Wychodząc naprzeciw inwestorom gmina Wejherowo stara się, tam gdzie to jest niezbędne, wyposażyć teren w kompletną infrastrukturę techniczną.

- 1) Tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.
- 2) Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji oraz rozbudowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.
- 3) Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

O kolejności aktywizacji terenów rozwojowych będą z jednej strony decydować czynniki rynkowe, które będą wynikały ze skłonności do sprzedaży gruntów po określonych cenach. Z drugiej – gmina Wejherowo będzie uruchamiać tereny tylko w takim zakresie, w jakim można je będzie uzbroić i przygotować do inwestycji. Sąsiedztwo terenów przeznaczonych do zainwestowania jest już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów. 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 finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto posiadało 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.