



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24.09.2024 r.

Poz. 3974

UCHWAŁA NR IV/64/2024 RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo, obejmującego działkę nr 671/8 wraz z przyległą ulicą Kochanowską

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LVI/640/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo, obejmującego działkę nr 671/8 wraz z przyległą ulicą Kochanowską, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, uchwalonego uchwałą nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo, obejmującego działkę nr 671/8 wraz z przyległą ulicą Kochanowską.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej - stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

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

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 2) **lukarnach** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych

zasadach zagospodarowania, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m elementów takich jak: ganki, wiatrolapy, okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, wykusze i daszki nad wejściami - do 30% szerokości elewacji frontowej;

- 4) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego;
- 5) **terenie elementarnym** – rozumie się przez to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o ustalonych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

§ 4. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń: ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych, zawarte w kartach terenu. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu:
 - a) U - teren usług,
 - b) ZN - teren zieleni naturalnej,
 - c) RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - d) KDL - teren drogi lokalnej,
 - e) KDD - teren drogi dojazdowej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) obszar zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) gazociąg przesyłowy.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Przeznaczenie terenu. Przeznaczenie terenu odnoszące się do poszczególnych terenów elementarnych wyznaczonych na obszarze planu, zawarto w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe - Karty terenu*. Ustalone podstawowe przeznaczenie terenu elementarnego nie wyklucza możliwości lokalizacji funkcji uzupełniających na tym terenie, w zakresie ustalonym w odpowiedniej karcie terenu.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych.

1. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych, pokrycia dachowego i wykończenia elewacji.

2. Na obszarze objętym planem przestrzeni publiczną stanowią tereny dróg publicznych, oznaczone w planie jako 1KDL, 1KDD.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej obowiązują:

- 1) aranżowanie przestrzeni publicznych, w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, wyposażenie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni, itp.;
- 2) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Przy realizacji nowych nasadzeń należy stosować rodzime gatunki zgodne z warunkami siedliskowymi, uwzględniając miejscowe warunki klimatyczne oraz cechy podłoża gruntowego.

3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych.

5. Wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych.

6. Zakaz prowadzenia działalności mogącej pogorszyć stan środowiska, lokalizowania i budowy składowisk odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.

7. Zakaz lokalizacji inwestycji mogącej spowodować zanieczyszczenia środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub kolidującą z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

8. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

9. Prowadzona działalność nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego i wód.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 2500 m². Ustalenie nie dotyczy podziału działek na potrzeby infrastruktury technicznej i budowli z nią związanych, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostały określone w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe - Karty terenu*.

§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów. Na obszarze planu znajdują się tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych o znacznych deniwelacjach terenu. W przypadku stwierdzenia możliwości występowania osuwania się mas ziemnych, należy przewidzieć w projekcie budowlanym środki techniczne zabezpieczające przed ich osuwaniem.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 22,0 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki: 2500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jako dowolny.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg przesyłowy - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim (w tym np. pod wiatami i plandekami).

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w każdym terenie elementarnym;
- 2) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę, zlokalizowaną w terenie elementarnym 1KDL;

- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się maksymalnie 2 zjazdy na teren, oddalone od siebie o minimum 75 m;
- 5) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji magazynowej;
- 6) zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych;
- 8) obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt z funkcją wywołującą potrzeby parkingowe.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) z sieci wodociągowej - nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
- c) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
- d) do czasu wybudowania sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - po wybudowaniu wodociągu należy przyłączyć obiekty do sieci wodociągowej,
- e) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) dla ścieków technologicznych przy podłączeniu do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, ścieki należy podczyszczać do wymagań odpowiadających przepisom odrębnym w uzgodnieniu z zarządcą sieci; należy przewidzieć na terenie nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja, punkt kontroli ścieków,
- c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) wody opadowe z dróg publicznych, parkingów i placów nawrotowych zagospodarować w granicach danej drogi, rowu melioracyjnego oraz zbiorników szczelnych lub kanalizacji deszczowej;
- b) z terenów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych wyklucza się ich odprowadzanie bez oczyszczenia do gruntu;

- c) wody opadowe i roztopowe z dróg wewnętrznych, 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 podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) wody opadowe i roztopowe z działki budowlanej winny być zagospodarowane w granicach terenu,
 - e) wprowadza się nakaz retencjonowania wód opadowych, dopuszcza się budowę zbiorników na deszczówkę,
 - f) na terenach o znacznych deniwelacjach zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
 - g) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na sąsiednie tereny elementarne;
- 4) Usuwanie stałych odpadów komunalnych: odpady stałe z terenu po uprzedniej segregacji powinny być wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się możliwość przebudowy oraz budowy, w tym: odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii elektroenergetycznych z zachowaniem warunków podanych w lit. d),
 - b) budowę nowych stacji transformatorowych dopuszcza się w każdym terenie,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
 - d) budowę nowych linii elektroenergetycznych oraz rozbudowę istniejącego systemu elektroenergetycznego należy realizować poprzez skablowane linie elektroenergetyczne. Wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) Zaopatrzenie w gaz i ciepło:
- a) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych i nieemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny do celów bytowych, znajdującego się na terenie inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Zaopatrzenie w inne sieci:
- a) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznej,
 - b) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się budowę odnawialnych źródeł energii na własny użytek w postaci instalacji fotowoltaicznych (o mocy łącznej, nie większej niż 100kW), pomp ciepła i kolektorów słonecznych.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania terenów inny niż dotychczasowy sposób wykorzystania terenu. Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego w trakcie prowadzenia robót budowlanych, zagospodarowania placu budowy lub zaplecza budowy.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe - Karty terenu

§ 17. Dla terenu elementarnego o symbolu 1U o powierzchni ok. 5,80 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług.

1) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren składów i magazynów,
- b) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami,
- c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje wprowadzenie obszaru zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie grupy drzew lub wysokich zakrzewień wzdłuż północnej, południowej i wschodniej granicy terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w obszarze zieleni izolacyjno-krajobrazowej:
 - a) dopuszcza się zjazdy,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
 - c) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) zaleca się wkomponowanie istniejących drzew w planowane zainwestowanie terenu;
- 4) zaleca się zachowanie i wkomponowanie istniejącego oczka wodnego w planowane zainwestowanie terenu;
- 5) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 6,0 m od granicy z terenem elementarnym 1KDD oraz drogi znajdującej się poza granicami planu - jak na rysunku planu,
- b) 12,5 m od granicy z terenem elementarnym 1KDL - jak na rysunku planu,
- c) 14,0 m od granicy z terenem elementarnym 1KDL - jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynku: 15,0 m,
- b) dla budowli: 20,0 m;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,1,
- b) maksymalna: 1,8;

6) kolorystyka obiektów budowlanych:

- a) zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- b) nakaz stosowania kolorów stonowanych;

7) geometria dachu:

- a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,
- b) dla dachu spadzistego kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą elementów drugorzędnych takich jak: lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, dla których ustala się dowolną geometrię dachu.

§ 18. Dla terenu elementarnego o symbolu **1ZN** o powierzchni **ok. 2,86 ha** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

1) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami,
- b) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje nakaz zachowania cieków i zbiorników wodnych;
- 2) obowiązuje nakaz ochrony istniejących drzew; wycinka drzew dopuszczalna jest jedynie ze względu na ich zły stan fitosanitarny, zagrożenia życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1 i zastosowanie gatunków rodzimych; ewentualną wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; przed wycinką drzewa należy zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz porosty; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne;
- 3) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy - teren z zakazem zabudowy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ust. 1, pkt. 1) lit. a) oraz lit. b).

§ 19. Dla terenu elementarnego o symbolu **1RN** o powierzchni **ok. 0,10 ha** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

1) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy - teren z zakazem zabudowy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ust. 1, pkt. 1) lit. a);
- 2) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację wyłącznie obiektów, które nie wywołują potrzeby uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 20. Dla terenu elementarnego o symbolu **1KDL** o powierzchni **ok. 0,78 ha** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.

1) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami.

2. Parametry układu komunikacyjnego:

- 1) szerokość drogi: jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) elementy wyposażenia: dopuszcza się drogę rowerową co najmniej po jednej stronie jezdni, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, zatoki autobusowe oraz inne elementy wyposażenia według potrzeb zarządcy drogi;
- 3) maksymalna wysokości zabudowy dla budowli: 20,0 m.

§ 21. Dla terenu elementarnego o symbolu **1KDD** o powierzchni **ok. 0,002 ha** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

1) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami.

2. Parametry układu komunikacyjnego:

- 1) szerokość drogi: jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) teren elementarny 1KDD stanowi uzupełnienie układu komunikacyjnego, znajdującego się poza obszarem objętym planem, dopuszcza się elementy wyposażenia według potrzeb zarządcy drogi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 20,0 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 22. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu Gościcina „Przy Granicy” w Gminie Wejherowo, uchwalona uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XLI/493/2018 z dnia 18 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego, poz. 2251 z dnia 29 maja 2018 r.).

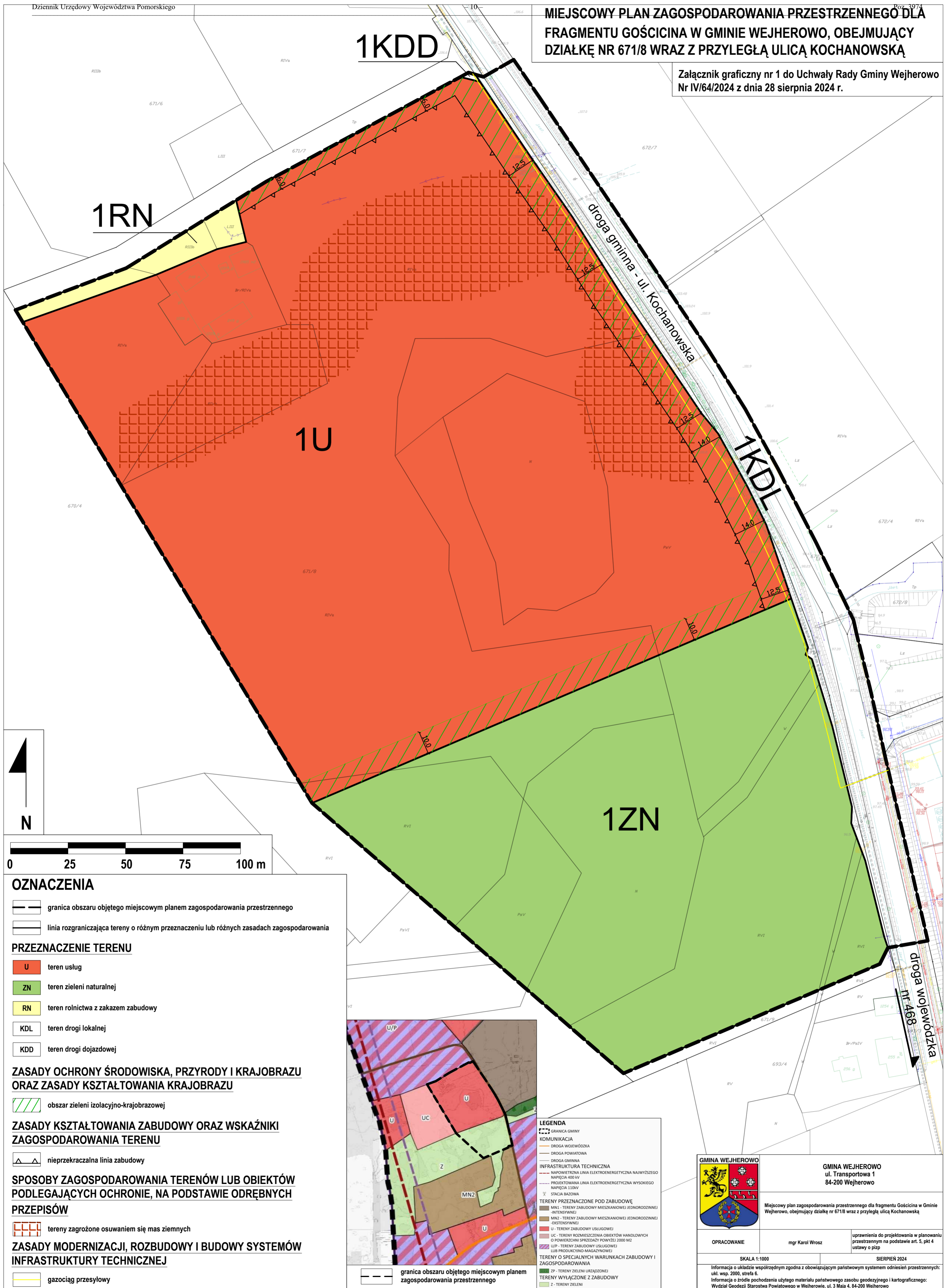
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU GOŚCICINA W GMINIE WEJHEROWO, OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ NR 671/8 WRAZ Z PRZYLEGLĄ ULICĄ KOCHANOWSKĄ

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Rady Gminy Wejherowo Nr IV/64/2024 z dnia 28 sierpnia 2024 r.



OZNACZENIA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENU

- U** teren usług
- ZN** teren zieleni naturalnej
- RN** teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- KDL** teren drogi lokalnej
- KDD** teren drogi dojazdowej

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

- obszar zieleni izolacyjno-krajobrazowej

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

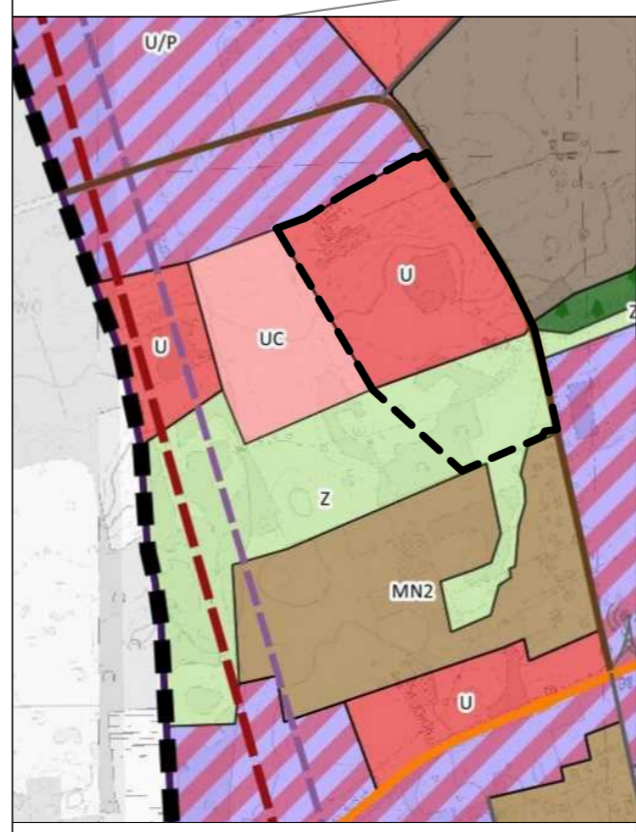
- nieprzekraczalna linia zabudowy

SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- gazociąg przesyłowy



- #### LEGENDA
- GRANICA GMINY
 - KOMUNIKACJA
 - DROGA WOJEWÓDZKA
 - DROGA POWIATOWA
 - DROGA GMINNA
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - NAPIĘCIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400 kV
 - PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
 - STACJA BAZOWA
 - TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
 - MN1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ -INTENSYWNEJ
 - MN2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ -EKSTENSYWNEJ
 - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - UC - TERENY RODZIMYCH OBIEKTÓW, HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEŻAŁY POWYŻEJ 2000 M2
 - U/P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ
 - TERENY O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
 - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
 - TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
 - Z - TERENY ZIELENI



GMINA WEJHEROWO
ul. Transportowa 1
84-200 Wejherowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo, obejmujący działkę nr 671/8 wraz z przyległą ulicą Kochanowską

OPRACOWANIE	mgr Karol Wroś	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5, pkt 4 ustawy o pzp
SKALA 1:1000		SIERPIEŃ 2024
Informacja o układzie współrzędnych zgodna z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych: uki. wsp. 2000, strefa 6. Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Wejherowie, ul. 3 Maja 4, 84-200 Wejherowo		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/64/2024
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 28 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo, obejmującego działkę nr 671/8 wraz z przyległą ulicą Kochanowską

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20.05.2024 r. do 10.06.2024 r. W dniu 06.06.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 24.06.2024 r.

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

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/64/2024
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 28 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo, obejmującego działkę nr 671/8 wraz z przyległą ulicą Kochanowską, 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo, obejmującego działkę nr 671/8 wraz z przyległą ulicą Kochanowską, nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/64/2024

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę