



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia wtorek, 22 października 2024 r.

Poz. 4351

UCHWAŁA NR V/83/2024 RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo

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 i art. 27 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 XXXII/387/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu 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., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo.

§ 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 wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany planu 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 linią 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 niniejszą zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą 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, w tym minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu:
 - a) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) IE - teren elektroenergetyki,
 - c) KDD - teren drogi dojazdowej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) obszar chronionego krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby – cały obszar zmiany planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) granice GZWP nr 110 "Pradolina Kaszuby i rzeka Reda";
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) sieć napowietrzna nn-0,4kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej.

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 ład 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 przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych, oznaczone w planie jako 1KDD, 2KDD.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej obowiązuje:

- 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. Cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby, dla którego wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

8. 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.

9. 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.

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

11. Ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu o wysokość względną większą niż 1m. W/w warunek nie dotyczy:

- a) dojazdów, dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych, wyjść i wyjazdów z parkingów podziemnych, przejść podziemnych,
- b) sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym przyłączy,
- c) stawów, kanałów, oczek wodnych, drenaży, układu odwadniającego,
- d) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,
- e) realizacji piwnic,
- f) boisk, kortów, bieżni,
- g) działań mających na celu przeciwdziałanie potencjalnym zagrożeniom geodynamicznym.

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

1. Na obszarze objętym planem, w granicach wskazanych na rysunku planu, występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza), która została ujęta w Wojewódzkiej oraz Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

3. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 750 m². Ustalenie nie dotyczy podziału działek na potrzeby infrastruktury technicznej i budowli z nią związanych, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się istniejące przeznaczenie (istniejącą prowadzoną działalność gospodarczą, w tym rolniczą). Dla istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w kartach terenów zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w następującym zakresie:

- 1) dla budynków istniejących, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego;
- 2) przy nadbudowie istniejących budynków obowiązuje wysokość i forma dachu jak podano w karcie danego terenu;
- 3) przy rozbudowie w poziomie istniejących budynków obowiązuje forma dachu jak w karcie danego terenu lub forma dachu jak w części istniejącej budynku;
- 4) dla działek zabudowanych, jeśli wskaźniki powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie.

4. 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.

1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w tym tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2. Teren objęty planem częściowo znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszuby i rzeka Reda”, dla którego wyznaczono obszar ochronny. W obrębie obszaru ochronnego obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych określone w przepisach odrębnych. Na terenach położonych w zasięgu GZWP należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej.

§ 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: dowolna;
- 2) minimalną powierzchnię działki: 750 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

1. Przez obszar objęty planem przebiega sieć napowietrzna nn-0,4kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 7 m – po 3,5 m od osi linii. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej należy uzgodnić z jej zarządcą.

2. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji 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 modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę 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 istniejące drogi, zlokalizowane w terenach elementarnych 1KDD, 2KDD;
- 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) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług - nie dotyczy usług handlu,
 - c) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży - dotyczy usług handlu;

- 5) zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) lokalizację miejsc do parkowania, należy zapewnić na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych;
- 7) obowiązek realizacji miejsc do parkowania 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;

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) do sieci kanalizacji sanitarnej;

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 tej działki,
- e) wprowadza się nakaz retencjonowania wód opadowych, dopuszcza się budowę zbiorników na deszczówkę,
- f) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na sąsiednie działki;

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 budowy, przebudowy, 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 z sieci gazowej lub 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 50kW), 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 terenów elementarnych o symbolach 1MN-U o powierzchni **ok. 3,13 ha** oraz 2MN-U o powierzchni **ok. 0,65 ha** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

1) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami,
- b) teren komunikacji;

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) usługi handlu hurtowego,
- b) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

2. Funkcje i sposób zagospodarowania - szczególne wykluczenia:

- 1) stacje obsługi samochodów, wulkanizacja, myjnia samochodowa, usługi lakiernicze i blacharskie;
- 2) usługi stolarskie i ślusarskie;
- 3) warsztaty pojazdów samochodowych powyżej 1 stanowiska.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 6,0 m od granicy z terenami elementarnymi 1KDD, 2KDD oraz dróg znajdujących się poza granicami planu - jak na rysunku planu,

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkaniowo-usługowego: 9,0 m,
- b) dla budynku gospodarczego, garażu wolnostojącego: 6,0 m,

- c) dla budowli: 12,0 m;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 6) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 7) kolorystyka obiektów budowlanych:
 - a) zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - b) nakaz stosowania kolorów stonowanych;
- 8) geometria dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkaniowo-usługowego dopuszcza się: dach wielospadowy, dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni, przy czym ustalone parametry nie dotyczą elementów drugorzędnych takich jak: lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, dla których ustala się dowolną geometrię dachu. Elementy drugorzędne nie mogą przekraczać 30% szerokości elewacji frontowej,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących dopuszcza się: dach jak w lit. a) oraz dach płaski.

§ 18. Dla terenu elementarnego o symbolu **1IE** o powierzchni **ok. 0,01 ha** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy - dopuszcza się lokalizację budynku przy granicy działki z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku: 6,0 m,
 - b) dla budowli: 12,0 m;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 6) kolorystyka obiektów budowlanych:
 - a) zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - b) nakaz stosowania kolorów stonowanych;
- 7) geometria dachu:
 - a) dach wielospadowy, dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
 - b) dach płaski.

§ 19. Dla terenów elementarnych o symbolach **1KDD** o powierzchni **ok. 0,23 ha** oraz **2KDD** o powierzchni **ok. 0,14 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) elementy wyposażenia: dopuszcza się drogę rowerową co najmniej po jednej stronie jezdni, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni oraz inne elementy wyposażenia według potrzeb zarządcy drogi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Góra-Paradyż w Gminie Wejherowo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XIV/138/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego, poz. 4598 z dnia 30 grudnia 2015 r.).

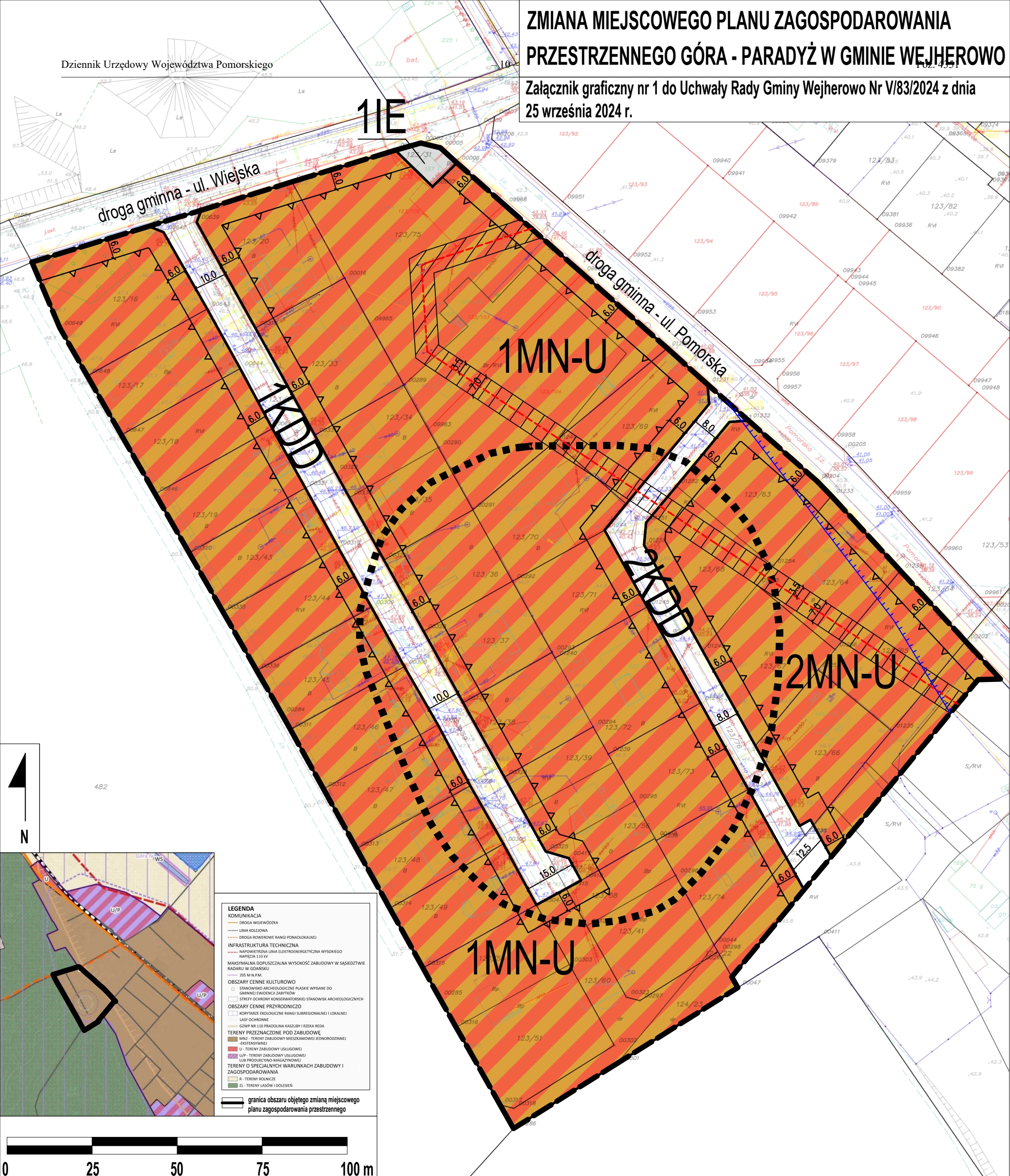
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GÓRA - PARADYŻ W GMINIE WEJHEROWO

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Rady Gminy Wejherowo Nr V/83/2024 z dnia 25 września 2024 r.



OZNACZENIA

granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENU

1MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

1IE teren elektroenergetyki

KDD teren drogi dojazdowej

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

obszar chronionego krajobrazu Pradoliny Redy-Leby - cały obszar zmiany planu

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nieprzekraczalna linia zabudowy

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

granice GZWP nr 110 "Pradolina Kaszuby i rzeka Reda"

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

sieć napowietrzna nn-0,4kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej

	GMINA WEJHEROWO ul. Transportowa 1 84-200 Wejherowo	
	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo	
OPRACOWANIE	mgr Karol Wrosz	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5, pkt 4 ustawy o pizp
SKALA 1:1000		WRZESIEŃ 2024
Informacja o układzie współrzędnych zgodna z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych: ukł. 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 V/83/2024

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 25 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra-Paradyż w Gminie Wejherowo

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 11.07.2024 r. do 02.08.2024 r. W dniu 25.07.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 16.08.2024 r.

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

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/83/2024

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 25 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra-Paradyż w Gminie Wejherowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra-Paradyż w Gminie Wejherowo, 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 V/83/2024

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 25 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**