



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 2 grudnia 2025 r.

Poz. 4398

UCHWAŁA NR XIX/230/2025 RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo 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. 2025 r. poz. 1153), 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 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXV/331/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo, uchwała 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., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo.

§ 2. 1. Ustalenia zmiany 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 zmianie 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) **lukarnie** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem - do 30% powierzchni rzutu dachu;
- 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, wiatrołapy, okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, rampy, wykusze i daszki nad wejściami - do 30% szerokości elewacji frontowej;

- 4) **planie** – rozumie się przez to niniejszą zmianę miejscowego planu 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;
- 6) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane 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 oraz przestrzeni publicznych;
- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) 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 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RM - tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) KDD - tereny dróg publicznych - dojazdowych,
 - d) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: Trójmiejski Park Krajobrazowy - cały obszar;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- a) pas ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV.

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.

§ 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 stanowi teren drogi publicznej - dojazdowej, zlokalizowanej w terenie elementarnym IKDD.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej obowiązuje:

- 1) aranżowanie przestrzeni publicznej 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 objęty planem położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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 znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych - wykluczenie nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

5. 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.

6. 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.

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

8. Nakaz utrzymania w jak największym stopniu dotychczasowej rzeźby terenu, który przeznacza się pod zainwestowanie; zakaz niwelacji oraz podwyższania i obniżania terenu ponad 1,0 m w stosunku do aktualnego poziomu terenu; nie dopuszcza się budowy murów oporowych na granicy nieruchomości o wysokości większej niż 1,0 m powyżej poziomu terenu - powyższe ustalenia dotyczą terenu poza obrysem budynków i nie dotyczą pasa drogowego; działki sąsiednie zabezpieczyć przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym przed wpływem wód powierzchniowych.

§ 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. Ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziału działek na potrzeby dojazdów, infrastruktury technicznej i budowli z nią związanych, poszerzenie dróg oraz poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.

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 objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i tereny górnicze.

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

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

2. Ustala się:

- a) szerokość frontu działki: minimum 25 m,
- b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

1. Przez obszar objęty planem przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m (po 3,5 m z każdej strony osi). Zagospodarowania w obszarze pasa ochrony funkcyjnej należy uzgodnić z zarządcą sieci.

2. Na obszarze planu występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych o znacznych deniwelacjach terenu - oznaczone na rysunku planu; dla terenów ustala się:

1) zakaz:

- a) lokalizacji obiektów budowlanych, z dopuszczeniem obiektów stabilizujących skarpy,
- b) używania gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarpy;

2) nakaz:

- a) zapewnienia stabilności geodynamicznej skarpy metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych, w przypadku niezbędnego do zagospodarowania terenu podcinania zboczy i tworzenia skarpy, w celu przeciwdziałania potencjalnym zagrożeniom morfodynamicznym,
- b) stosowania zróżnicowanej roślinności rodzimej, zielnej i krzewiastej, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację skarpy przez ludzi,
- c) zachowania zadrzewień (z dopuszczeniem cięć sanitarnych).

§ 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 1KDD;
- 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) dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 3 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych;
- 5) 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;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków:
 - do zbiorników bezodpływowych,
 - do indywidualnych (przydomowych) oczyszczalni ścieków jeśli powierzchnia działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją wynosi minimum 1500 m²;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe z dróg należy zagospodarować w granicach danej drogi do rowu melioracyjnego lub zbiorników szczelnych lub kanalizacji deszczowej,
 - b) wody opadowe i roztopowe z działki budowlanej zagospodarować w granicach danej działki,
 - c) nakaz retencjonowania wód opadowych, dopuszcza się budowę zbiorników na deszczówkę w każdym terenie,
 - d) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na sąsiednie działki,
 - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód;

- 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) w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w każdym terenie elementarnym oraz przy granicy działki,
 - c) dopuszcza się możliwość przebudowy oraz budowy, w tym: odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii elektroenergetycznych z zachowaniem warunków podanych w lit. d,
 - 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) z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych i nieemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 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: dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznej oraz sieci niskonapięciowych.

§ 15. Sposoby i terminy 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 1MN o powierzchni ok. 0,92 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §8.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6,0 m od granicy z terenem elementarnym 1KDD - jak na rysunku planu,
 - b) 6,0 m od granicy z terenem elementarnym 1KDW - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego:
 - 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),

- wysokość do 10,0 m,
 - b) dla budynku pomocniczego: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość przy dachu płaskim do 4,0 m, przy dachu spadzistym do 6,0 m (w tym wysokość do okapu do 3 m),
 - c) dla budowli: do 12,0 m;
- 5) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 6) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,60 m nad poziomem terenu mierzony w miejscu najwyższego poziomu terenu przy budynku;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
- a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 8) kolorystyka obiektów budowlanych:
- a) zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - b) nakaz stosowania kolorów stonowanych;
- 9) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 10) geometria dachu:
- a) dla budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° 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,
 - b) dla budynku pomocniczego: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 500 m².

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu drogi dojazdowej 1KDD;
- 2) obsługa infrastruktury technicznej zgodnie z § 14.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia zgodnie z § 13 ust. 1.

§ 18. Dla terenu elementarnego o symbolu **1RM** o powierzchni ok. 0,28 ha oraz dla terenu elementarnego o symbolu **2RM** o powierzchni ok. 0,97 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.

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

- 1) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) zaleca się wkomponowanie istniejących drzew w planowane zainwestowanie terenu;
- 3) 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 - jak na rysunku planu,
 - b) 6,0 m od granicy z terenem elementarnym 1KDW - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego:
 - 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
 - wysokość do 9,0 m,
 - b) dla budynku pomocniczego: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość przy dachu płaskim do 4,0 m, przy dachu spadzistym do 6,0 m (w tym wysokość do okapu do 3 m),
 - c) dla budowli: do 12,0 m;
- 5) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną
- 6) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,60 m nad poziomem terenu mierzony w miejscu najwyższego poziomu terenu przy budynku;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 8) kolorystyka obiektów budowlanych:
 - a) zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - b) nakaz stosowania kolorów stonowanych;
- 9) forma i usytuowanie obiektów budowlanych:
 - a) forma budynku: wolnostojąca;
- 10) geometria dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° 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,
 - b) dla budynku pomocniczego: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3 000 m².

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu elementarnego 1RM: z drogi wewnętrznej 1KDW,
 - b) dla terenu elementarnego 2RM: z drogi dojazdowej 1KDD;
- 2) obsługa infrastruktury technicznej zgodnie z § 14.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych - dojazdowych.

2. Parametry układu komunikacyjnego:

- 1) teren stanowi uzupełnienie układu komunikacyjnego, znajdującego się poza obszarem objętym planem, dopuszcza się elementy wyposażenia według potrzeb zarządcy drogi;
- 2) maksymalna wysokość dla budowli: 12,0 m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia zgodnie z § 13 ust. 1.

§ 20. Dla terenu elementarnego o symbolu **1KDW** o powierzchni **ok. 0,08 ha** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Parametry układu komunikacyjnego:

- 1) szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość dla budowli: 12,0 m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia zgodnie z § 13 ust. 1

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XVIII/223/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 28 lipca 2020 r. poz. 3377).

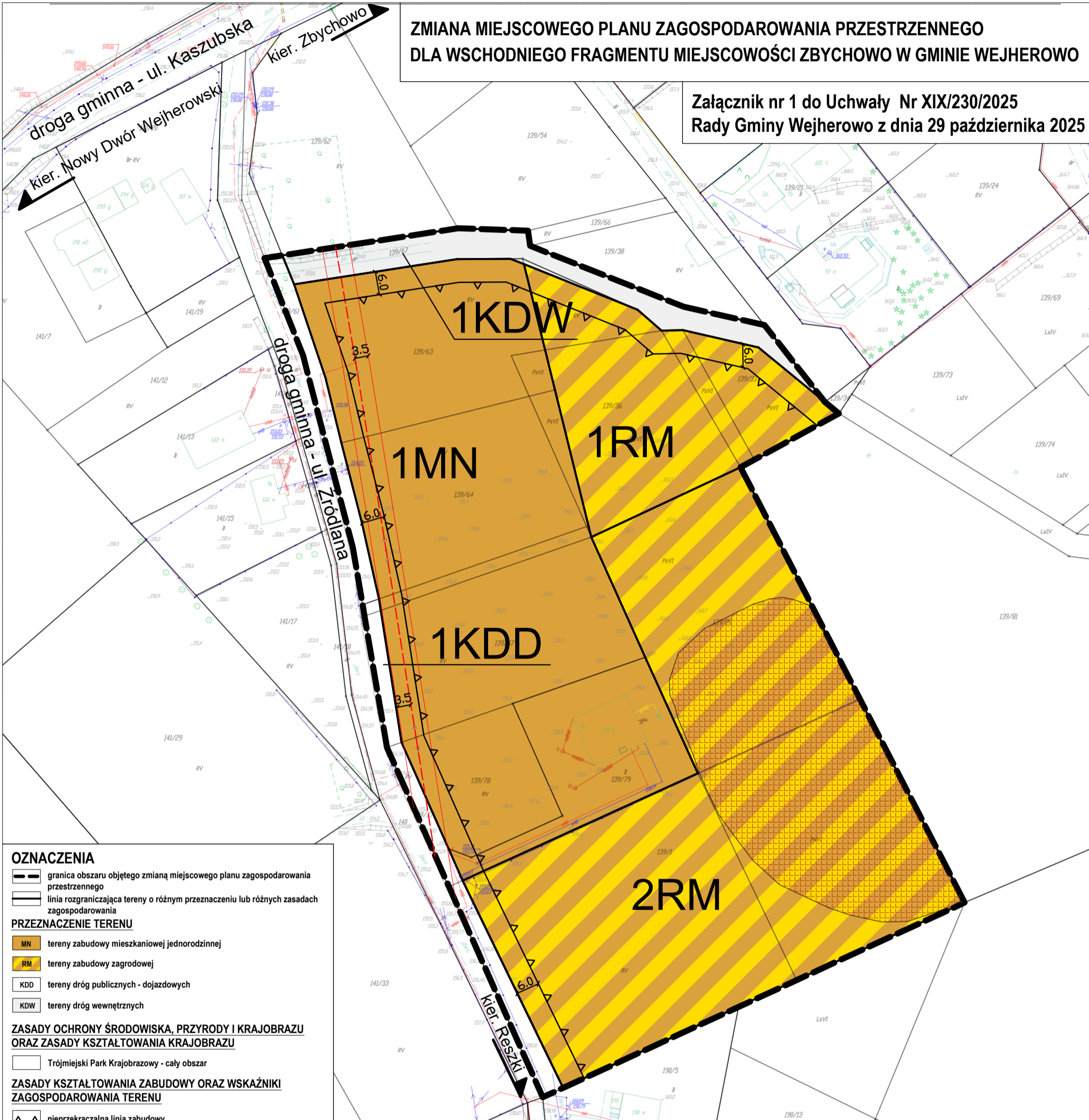
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSCHODNIEGO FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ZBYCHOWO W GMINIE WEJHEROWO

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIX/230/2025 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 października 2025



OZNACZENIA

- graniczająca obszar objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM tereny zabudowy zagrodowej
- KDD tereny dróg publicznych - dojazdowych
- KDW tereny dróg wewnętrznych

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

- Trójmiejski Park Krajobrazowy - cały obszar

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

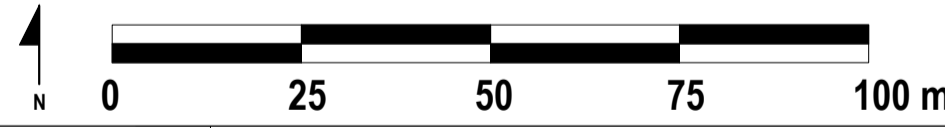
- nieprzekraczalna linia zabudowy

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- pas ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV



GMINA WEJHEROWO
ul. Transportowa 1
84-200 Wejherowo

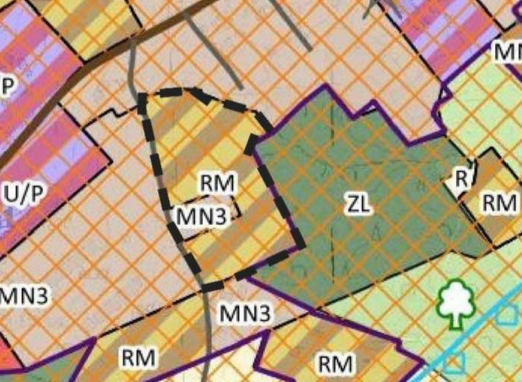
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo

OPRACOWANIE
mgr Karol Wrośz uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o pizp
inż. Agata Postrach uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o pizp

SKALA 1:1000

PAŹDZIERNIK 2025

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



- graniczająca obszar objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- LEGENDA
- KOMUNIKACJA
 - DRÓGA POWIATOWA
 - DRÓGA GMINNA
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - STACJA BAZOWA
 - MAKSYMALNA DOPUSZCZALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W SĄSIEDZTWIE RADARU W GDANSKU
 - 185 M N.P.M.
 - OBSZARY CENNE KULTUROWO
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE PUNKT WYPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
 - OBSZARY CENNE PRZYRODNICZO
 - TRÓJMIEJSKI PARK KRAJOBRAZOWY
 - PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
 - POMNIKI PRZYRODY
 - TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
 - MN2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
 - MN3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY LSI TRÓSKOWEJ
 - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U/P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ
 - RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - TERENY O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
 - R - TERENY ROLNICZE
 - TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
 - ZL - TERENY ZIELENI
 - ZL - TERENY LASÓW I DOŁYSIEN
 - POZOSTAŁE OZNACZENIA
 - OBZAR ZWARTY ZABUDOWY WSI

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/230/2025
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo 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 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 22.05.2025 r. do 13.06.2025 r. W dniu 05.06.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. Uwagi były przyjmowane do dnia 27.06.2025 r. W ustawowym terminie złożono jedną uwagę dot. przeznaczenia działki nr 139/1 na cel zabudowy zagrodowej. Uwaga została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona.

§ 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18.07.2025 r. do 11.08.2025 r. W dniu 31.07.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. Uwagi były przyjmowane do dnia 26.08.2025 r. W ustawowym terminie nie złożono żadnej uwagi.

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/230/2025
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo 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 ze zm.), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo 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 XIX/230/2025

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 29 października 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę