

UCHWAŁA NR .../.../2024
RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 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. 2023 r. poz. 40 z późn. 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), 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, 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 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, 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 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 zabudowy wymagającej usytuowania na terenie 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 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 3 i 4 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; nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą; w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
- b) 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,
- c) 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 oczyszczalni ścieków; 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 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 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) 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 połąci 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.

§ 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.

**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.).

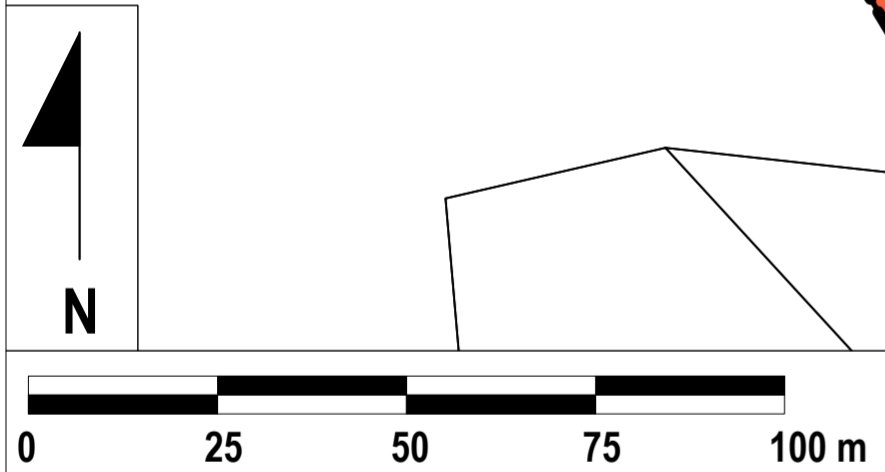
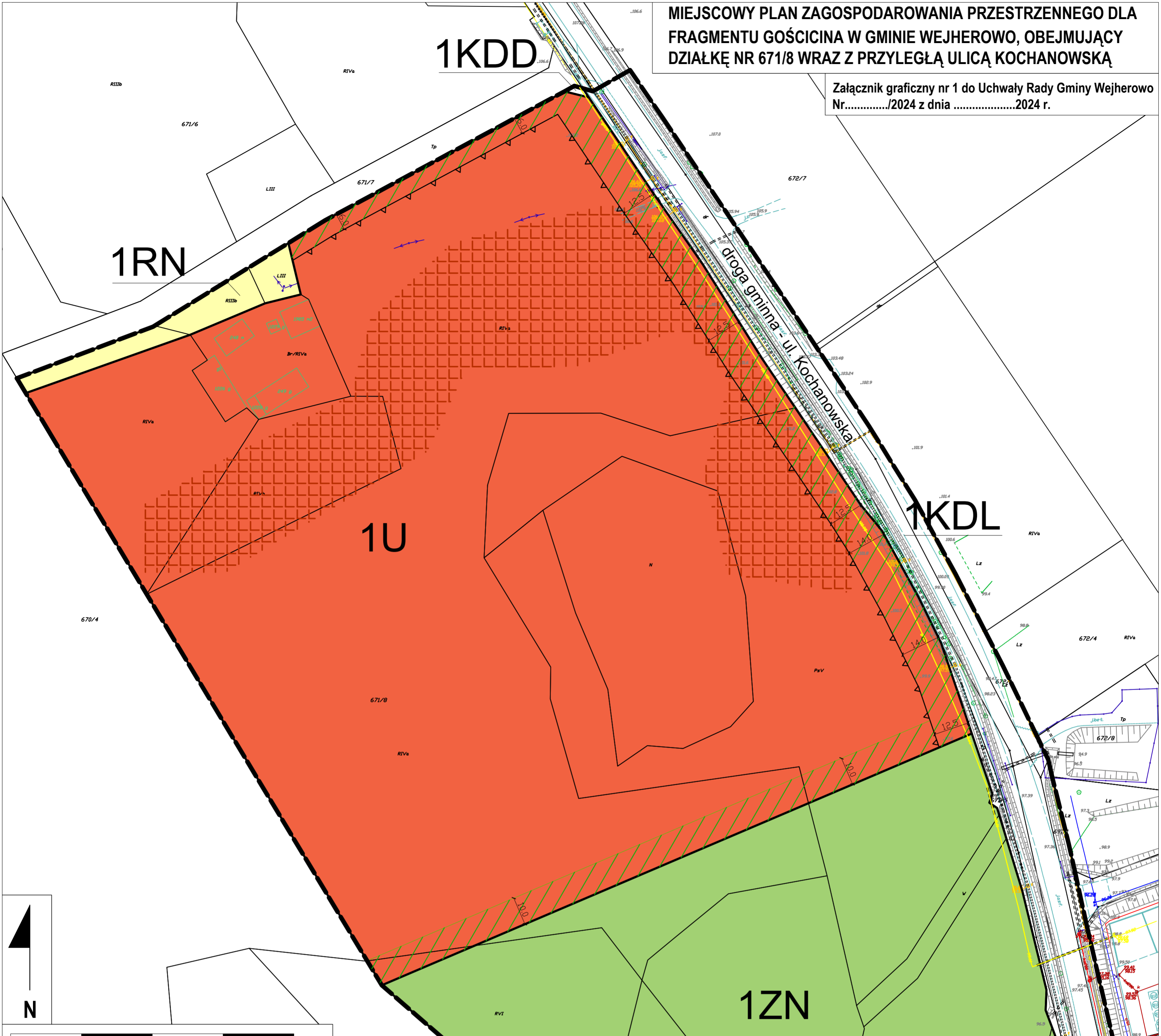
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

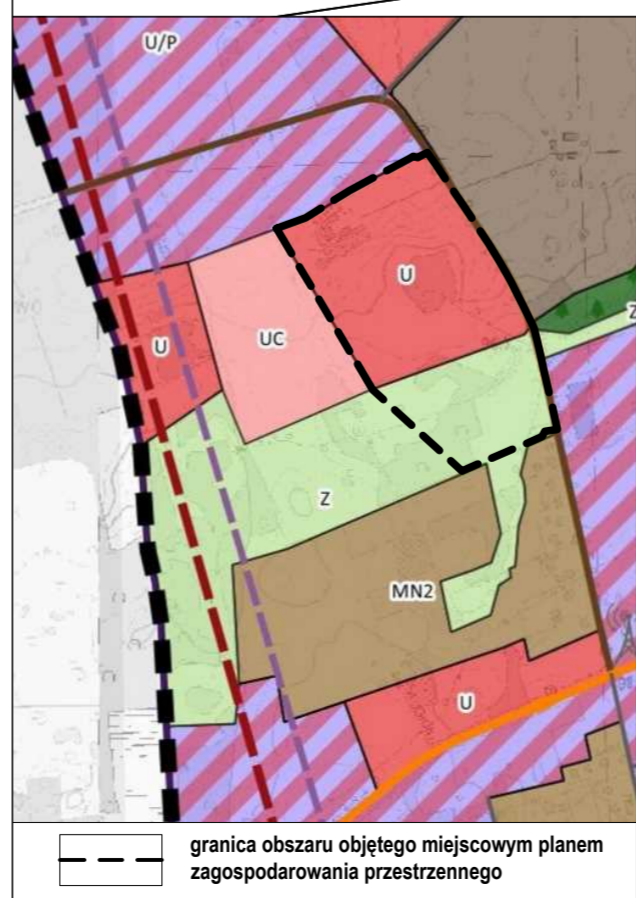
Hubert Toma

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...../2024 z dnia2024 r.



- OZNACZENIA**
 - granicę 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

	Obszar zieleni izolacyjno-krajobrazowej
	Linia zabudowy
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Linia drogi dojazdowej (KDD)
	Linia drogi lokalnej (KDL)
	Linia granic sąsiednich działek
	Linia granic administracyjnych
	Linia granic geodezyjnych
	Linia granic wojewódzkich
	Linia granic powiatowych
	Linia granic gminnych
	Linia granic państwowych
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)
	Linia granic państwowych (inne)

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 Wrosz	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5, pkt 4 ustawy o pisp.
SKALA	1:1000	MARZEC 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 .../.../2024

Rady Gminy Wejherowo

z dnia.....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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od2024 r. do2024 r. W dniu2024 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 dnia2024 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

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Wejherowo

z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. 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 z późn. 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

Hubert Toma

Uzasadnienie

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

1. Wstęp

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina w Gminie Wejherowo, obejmującego działkę nr 671/8 wraz z przyległą ulicą Kochanowską jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, uchwalonego uchwałą Nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r. Obszar objęty opracowaniem planu w studium, został oznaczony symbolem U – tereny zabudowy usługowej oraz Z – tereny zieleni.

Celem dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny usługowe, aby umożliwić zagospodarowanie działki o nr ewid. 671/8 oraz kontynuację funkcji usługowo-przemysłowej w rejonie ulicy Kochanowskiej.

Dla obszaru opracowania obowiązuje obecnie 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 2019 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego, poz. 2251 z dnia 29 maja 2018 r., która zmieni się w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem w zakresie w/w zapisów. W obowiązującym planie teren objęty opracowaniem stanowią tereny oznaczone symbolami: 01 R – tereny rolne, 01 RM – tereny zabudowy zagrodowej, siedlisko rolnicze, 04 ZN – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biologicznie czynne oraz 01 KDL – tereny dróg publicznych, infrastruktura drogowa - droga powiatowa.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są m.in. poprzez:

- ustalenie wymogu harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych, pokrycia dachowego i wykończenia elewacji,

- ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy

- zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych

Powyższe ustalenia zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w § 9 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Plan miejscowy w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w § 11 planu wskazano ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Na obszarze opracowania występują wody powierzchniowe. Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie. Należy stwierdzić, że na aktualnym poziomie planowania zapisy te, zapewniające zgodność z przepisami odrębnymi w zakresie odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych, zapewniają należytą ochronę dla środowiska wodnego i gruntowo - wodnego.

W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi dalsze przekształcenie roślinności i pokrywy ziemi. Takie przekształcenia są typowe i nieuniknione przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zainwestowania.

W granicach objętych planem miejscowym występują grunty chronione o użytkach RIIIb oraz ŁIII, które pozostają w dotychczasowym użytkowaniu rolnym, więc nie ma potrzeby uzyskiwania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zawarto m.in. w zapisach § 7, w którym ustalono:

- zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są niewykorzystywane ze względu na swoje rolnicze przeznaczenie. Dobre położenie komunikacyjne, powierzchnia oraz sąsiedztwo składa się na wysoki potencjał ekonomiczny tego obszaru. Realizacja zamierzeń zgodna z planem miejscowym przyczyni się do wzrostu wartości ekonomicznych tych nieruchomości.

2.7. Prawo własności

Obszar opracowania jest częściowo własnością jednostek samorządowych oraz częściowo osób fizycznych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym. Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy, w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Wejherowo, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- obwieszczeniem z dnia2023 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, Wójt Gminy Wejherowo ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wejherowo, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od ogłoszenia; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski wymagające rozstrzygnięcia;

- projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od2024 r. do2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo, od poniedziałku do piątku, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo;

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej na dzień2024 r., o godz. ... w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo.

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia2024 r. W terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Wejherowo każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego może wnieść uwagi. Uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym. W ww. terminie....

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Dotychczasowe możliwości inwestycyjne terenu zostaną zwiększone.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także parametry wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

W planie miejscowym ustalono inne wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, niż zostało to określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Taka sytuacja jest dopuszczalna na podstawie zapisów samego Studium, w którym ustalono: „*Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych*”. Celem dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny usługowe, aby umożliwić zagospodarowanie działki o nr ewid. 671/8 oraz kontynuację funkcji usługowo-przemysłowej w rejonie ulicy Kochanowskiej. W planie sąsiednim, który został uchwalony w 2022 r., w terenach o przeznaczeniu usługowym lub usługowo-produkcyjnym ustalono wskaźnik na 60%. Brak podstaw do potraktowania obszaru niniejszego planu w inny sposób. Kontynuowanie polityki w zakresie wskaźnika zabudowy dla funkcji usługowej w tym rejonie gminy jest wystarczającym uzasadnieniem, aby określić inny wskaźnik niż sugerowany w Studium (40%). W odniesieniu do wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej należy zauważyć, iż działka 671/8 ma powierzchnię ponad 8,7 ha, z tego ok. 2,86 ha jest wyłączone z zabudowy i stanowi tereny zieleni naturalnej, co stanowi ponad 30% powierzchni działki. W związku z powyższym zasadne jest, aby dla części, która pozostała pod zabudowę ustalić 20% powierzchni biologicznie czynnej, czyli inny niż zapisany w Studium (35%). W sąsiednim planie dla funkcji usług i usługowo-produkcyjnych wskaźnik ten został ustalony na 30%.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, przyjętego uchwałą nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r.

Wójt Gminy Wejherowo dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Gminy Wejherowo przyjęła uchwałę nr XLIX/570/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Wejherowo.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zmiana przeznaczenia terenu z rolnego na usługowy przyczyni się do wzrostu dochodów z tytułu podatków, w tym z podatku od nieruchomości, oraz przyczyni się do wzrostu zatrudnienia mieszkańców gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Wejherowo w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo oraz na stronach BIP podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-rozpatrzył wnioski złożone do planu miejscowego,

-uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,

-wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania wyłożenia dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi w terminie do dnia2024 r., ...

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkłada się Radzie Gminy Wejherowo projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.