

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

z dnia ..... 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. 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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, 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 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 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) **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 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.

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 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 1KDD, 2KDD.

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. Cały obszar zmiany planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łęby, 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-jezdných, 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; wszelkie prace ziemne w obrębie strefy należy poprzedzić badaniami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

## **§ 13. Szczególne 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 zmianą planu 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług - nie dotyczy usług handlu,
  - c) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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 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 połąci 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.

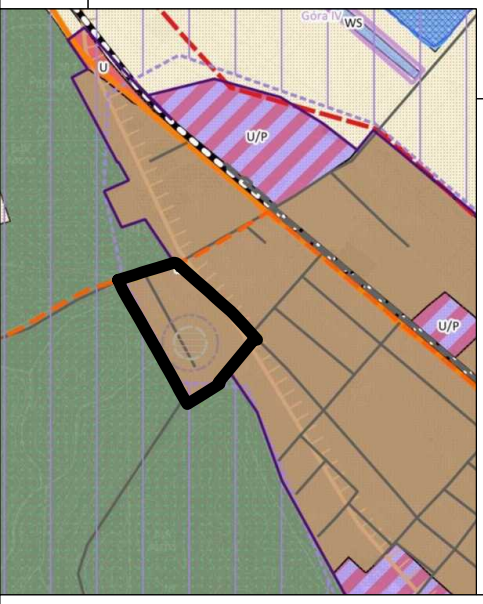
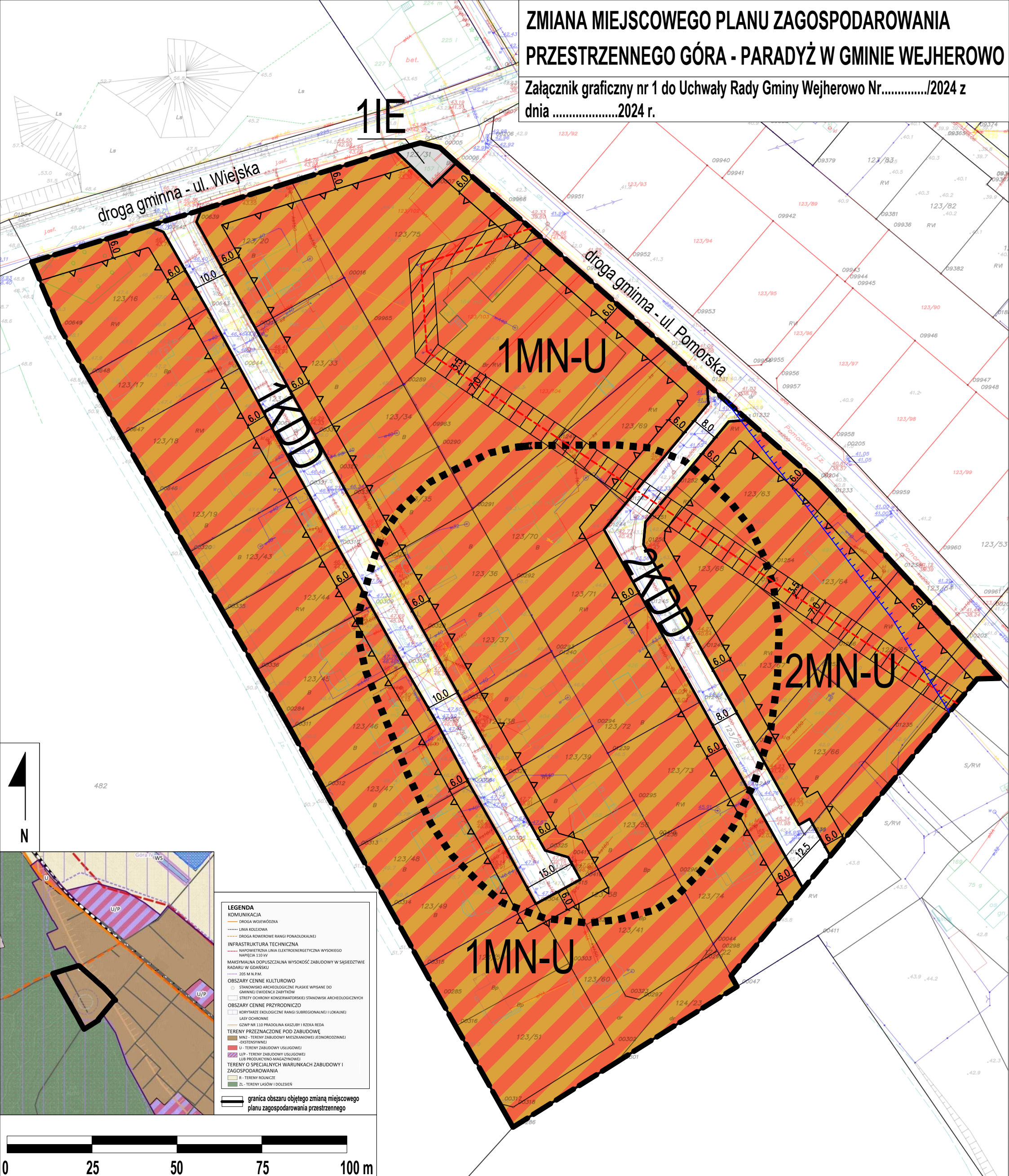
Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

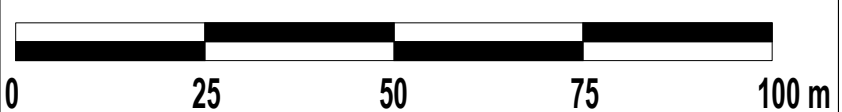


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GÓRA - PARADYŻ W GMINIE WEJHEROWO

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



LEGENDA	
<b>KOMUNIKACJA</b>	
	DROGA WOJEWÓDZKA
	LINIA KOLEJOWA
	DROGA RÓWNEROWE RANGI PONAŁOJKALNEJ
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	MAKSYMALNA DOPUSZCZALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W SĄSIEDZTWIE RADARU W GDANSKU
<b>OSZCZEGÓLNOŚĆ</b>	
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
<b>OSZCZEGÓLNOŚĆ PRZYRODNICZA</b>	
	KONTYNGENT EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ I LOKALNEJ
	LASY OCHRONNE
	GZWP NR 110 PRADOLINA KASZUBY I RZĘKA REDA
<b>TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ</b>	
	MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (EKSYSTENCYJNEJ)
	U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	U/P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRZEMYSŁOWO-MAGAZYNOWEJ
<b>TERENY O SPECJALNYCH WARTOŚCIACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA</b>	
	R - TERENY ROLNICZE
	ZL - TERENY LASÓW I DOLESIEŹI
<b>inne symbole</b>	
	granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



OZNACZENIA	
	granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
<b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>	
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
	teren elektroenergetyki
	teren drogi dojazdowej
<b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</b>	
	obszar chronionego krajobrazu Pradoliny Redy-Leby - cały obszar zmiany planu
<b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b>	
	strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
<b>ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
<b>SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW</b>	
	granice GZWP nr 110 "Pradolina Kaszuby i rzeka Reda"
<b>ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	
	sieć napowietrzna nn-0,4kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej

	<b>GMINA WEJHEROWO</b> ul. Transportowa 1 84-200 Wejherowo	
	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo	
<b>OPRACOWANIE</b>	mgr Karol Wrosz	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5, pkt 4 ustawy o pizp
SKALA 1:1000		KWIECIEŃ 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 .....

Rady Gminy Wejherowo

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

**§ 1.** Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od ...2024 r. do ...2024 r. W dniu ...2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

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

**Hubert Toma**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Wejherowo

z dnia.....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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 40 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

**Hubert Toma**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Wejherowo

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml

### **Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Gminy Wejherowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## Uzasadnienie

### Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra-Paradyż w Gminie Wejherowo

#### 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 ze 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 ze zm.) 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. Zmiana dotyczy nieruchomości położonych w obrębie ulic Leszczynowej i Orzechowej, obręb Góra w Gminie Wejherowo.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra-Paradyż w Gminie Wejherowo 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.

Celem dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest dostosowanie jego zapisów do zgodności ze stanem rzeczywistym, tj. likwidacja części drogi oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 48.KDD, na której zlokalizowany został budynek na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę z dnia 10 maja 1999 r.

W obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Góra-Paradyż w Gminie Wejherowo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Wejherowo Nr XIV/138/2015 z dnia 25 listopada 2015 r., która zmieni się w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem w zakresie w/w zapisów.

#### **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 poprzez: ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, ustalenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, formy zabudowy i kształtu dachu oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

##### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zmiana planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zaś w § 9 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej.

Ustaleniami zmiany planu dopuszcza się kontynuację dotychczasowego zagospodarowania i intensyfikację zainwestowania, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem terenu.

##### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Zmiana planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w § 11 w/w planu wskazano ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, które nie ulegną zmianie.

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

Teren objęty planem częściowo znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszuby i rzeka Reda”.



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 należyłą ochronę dla środowiska wodnego i gruntowo - wodnego.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi dalsze przekształcenie roślinności i pokrywy ziemi. Takie przekształcenia są typowe i nieuniknione przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zainwestowania. Dotychczas przewidziane przeznaczenie terenu nie zmieni się.

Obszar planu znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby. Wszelkie niezbędne do realizacji inwestycji czynności nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt.

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

Obszar opracowania częściowo położony jest w strefie ochrony dóbr kultury – na terenach wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (cementarzisko płaskie z wczesnej epoki żelaza) ujętego w Wojewódzkiej/Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych.

Na terenie objętym zmianą planu 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, zostały uwzględnione m.in. w §7 poprzez poniższe ustalenia:

*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.*

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są stosunkowo wysokie, na co składa się przede wszystkim położenie obszaru oraz dostęp do infrastruktury technicznej. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do dalszego wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości.

#### **2.7. Prawo własności**

Obszar opracowania jest własnością osób fizycznych oraz jednostek samorządowych.

#### **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym. Obszar objęty zmianą planu 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**

Zmiana planu miejscowego, w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i 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 zmiany planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- obwieszczeniem z dnia 27.10.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Góra-Paradyż w Gminie Wejherowo, 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 wpłynęły 2 wnioski wymagające rozstrzygnięcia;

- projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ...2024 r. do ...2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo, od poniedziałku do piątku, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie.

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej na dzień ...2024 r., o godz. ... w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo, w dyskusji publicznej uczestniczyło ...

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia ...2024 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 złożono ... uwag.

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

Zmiana planu miejscowego, w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Obszar jest położony w zasięgu sieci wodociągowej.

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

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

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

Zmiana planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także parametry wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Celem dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest dostosowanie jego zapisów do zgodności ze stanem rzeczywistym, tj. likwidacja części drogi oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 48.KDD, na której zlokalizowany został budynek na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę z dnia 10 maja 1999 r.

W związku z tym, iż w obszarze zmiany planu przewiduje się wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami, tak jak w dotychczasowym planie miejscowym (nie jest to nowy kierunek przekształceń terenu) nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

#### **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 2023 r. poz. 977)**

Zmiana planu miejscowego nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, uchwalonego 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Rada Gminy Wejherowo przyjęła uchwałę nr LXVI/757/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Wejherowo. Zmiana planu miejscowego jest zgodna z przyjętą analizą.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, iż uchwalenie zmiany planu miejscowego wpłynie pozytywnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

#### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

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

- uzgodnił z właściwymi organami odstępnie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla dokumentu zmiany planu miejscowego,

- rozpatrzył wnioski złożone do zmiany planu miejscowego,

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,

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

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

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

- przyjmował uwagi w terminie do dnia ...2024 r., w terminie tym wniesiono... uwag.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przedkłada się Radzie Gminy Wejherowo projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.