

**UCHWAŁA NR XIII/150/2019  
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 27 listopada 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi  
Zbychowo na terenie Gminy Wejherowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309, 1696, 1815) w związku z art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą nr V/30/2019 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zbychowo na terenie Gminy Wejherowo, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/331/2009 z dnia 30 lipca 2009 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zbychowo na terenie Gminy Wejherowo, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały uchwałą nr V/30/2019 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 stycznia 2019 r. składającą się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zbychowo w Gminie Wejherowo" w skali 1:1000, stanowiącego integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Wejherowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Gminy Wejherowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Granice planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) powierzchni hydrologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nawierzchnię przepuszczającą wody opadowe lub roztopowe;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy na terenie o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 60%;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696, 1815

7) zabudowie rekreacyjnej - należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki rekreacji indywidualnej.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej,

wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

**§ 5. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer oraz symbol literowy terenu, wyróżniający go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiar w metrach.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 6. 1.** Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usługowej;
- 2) ZL – teren lasów;
- 3) ZN – teren zieleni nieurządzonej;
- 4) KD-W – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustala się, że symbol literowy rozdzielony ukośnikiem oznacza równorzędność każdego rodzaju funkcji ustalonego w ramach przeznaczenia podstawowego, których sposób i zasady realizacji określono w przepisach szczegółowych planu.

4. Dla terenów:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN/U przeznaczenie podstawowe określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ZL, ZN, KD-W przeznaczenie podstawowe określa się w odniesieniu do terenu.

**§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. W zakresie ogólnych zasad zagospodarowania terenów, kompozycji funkcjonalno-przestrzennej oraz interesu publicznego dla obszaru planu ustala się priorytet dla lokalizacji funkcji z zakresu mieszkaniowej jednorodzinnej albo usług z zakresu turystyki lub rekreacji.

2. W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni.

**§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zakazy i nakazy określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 2) fragment obszaru planu, teren 1.ZL, położony jest w granicach Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko-Darżlubskie”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
  - a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w przypadku realizacji zabudowy rekreacyjnej, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

**§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 100°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) drogi, w tym drogi wewnętrzne;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone w pkt 3, w celu uzupełnienia istniejących działek dla poprawy ich zagospodarowania lub dostępności komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

**§ 10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych o spadku terenu powyżej 15%, będących terenami o dużych nachyleniach powierzchni narażone na uruchomienie powierzchniowych ruchów masowych, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się dla całego obszaru planu prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego obszar planu obsługiwany poprzez:
  - a) 3.KDW – droga wewnętrzna,
  - b) drogi spoza obszaru planu;
- 2) w zakresie parkowania ustala się:
  - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty,
  - b) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
    - 1 miejsca do parkowania na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
    - 1 miejsce postojowe na 1 pokój przeznaczony na pobyt gości dla usług turystyki,
    - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny lub budynek rekreacji indywidualnej, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o przeznaczeniu podstawowym,
  - c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**§ 12. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do:
  - a) szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub,
  - b) przydomowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem że powierzchnia działki budowlanej będzie wynosić minimum 1500 m<sup>2</sup>.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 2) urządzeń kogeneracyjnych lub;
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:

- 1) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub;
- 2) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej.

9. W zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wejherowo wraz ze zamianami.

**§ 13.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 14.** Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) dla terenu oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: MN/U - 30%;
- 2) dla terenu oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: ZL, ZN, KDW - 0%.

**§ 15.** Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

- 1) dla elewacji budynków nakaz stosowania: tynku w kolorze białym lub w odcieniach koloru beżowego lub szarego, z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- 2) dla dachów nakaz stosowania dachówek ceramicznych lub materiałów dachówko podobnych w odcieniu koloru czerwonego, brązowego lub grafitu;

- 3) dla stolarki okiennej nakaz stosowania jednolitego koloru w obrębie całego budynku;
- 4) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności drewna, cegły, kamienia, szkła;
- 5) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

### **§ 16.** Dla terenu lasów 1.ZL:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

2. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu;
- 3) wskazuje się przebieg napowietrznej linii energetycznej 15kV, dla której obowiązują nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy techniczne od dróg publicznych lub wewnętrznych do nich przylegające.

4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **§ 17.** Dla terenu zieleni nieurządzonej 2.ZN:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni nieurządzonej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie zagospodarowania terenu jako teren zieleni – zieleń nieurządzonej;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu;

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **§ 18.** Dla terenu drogi wewnętrznej 3.KDW:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 8,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania w poziomie terenu z drogami spoza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zagospodarowanie terenu jako ciągu pieszo-jezdnego,

4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **§ 19.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usługowej 4.MN/U:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, albo
- 2) zabudowa usługowa z zakresu turystyki, albo
- 3) zabudowa rekreacyjna.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:

- a) w formie budynków wolnostojących,
  - b) jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.2,
  - d) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów i urządzeń sportowych lub rekreacyjnych,
  - c) budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami pkt 3,
  - d) maksymalnie 10% nawierzchni utwardzonej, przy czym nakazuje się stosowanie materiałów o powierzchni hydrologicznie czynnej, dla wszystkich nawierzchni utwardzonych, realizowanych na terenie;
- 3) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,5 dla działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 9,0m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 70%;
- 5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 20%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie geometrii dachu:
  - a) ustala się dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30 ° do 45 °, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
  - b) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży dachy płaskie lub jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10 ° do 25 °.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od 3.KDW – drogi wewnętrznej oraz dróg spoza obszaru planu;
- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §10 pkt 2.

5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Na obszarze objętym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XVII/156/2008 Rady Gminy Wejherowo z dnia 13 marca 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 81, poz. 2115), w granicach objętych niniejszym planem.

§ 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 DLA FRAGMENTU WSI ZBYCHOWO NA TERENIE GMINY WEJHEROWO

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/150/2019  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 27 listopada 2019 r.

skala 1:1 000



Załącznik nr 1 do Uchwały nr XIII/150/2019 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zbychowo na terenie Gminy Wejherowo

## Legenda

### Obowiązujące ustalenia planu

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**1.ZL** numer oraz symbol literowy terenu, wyróżniający go spośród innych terenów

--- nieprzekraczalna linia zabudowy

--- wymiar (w metrach)

### Przeznaczenie terenów

- MN/U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usługowej
- ZL** teren lasów
- ZN** teren zieleni nieurządzonej
- KDW** teren drogi wewnętrznej

### Elementy informacyjne

--- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

----- linia rozgraniczająca drogi spoza planu

--- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemi - spadki terenu ponad 15%

Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wejherowo

### OZNACZENIA

Uchwała Nr XXXIII/331/2009  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 30 lipca 2009 r.  
w sprawie uchwalenia  
Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Wejherowo  
z późniejszymi zmianami  
(2012, 2013 i 2018)

#### UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE

- TERENY ZAMIESZKALCOWE O PRZEZNACZENIU MIESZKANIOWYM
- TERENY ZAMIESZKALCOWE O INNYM PRZEZNACZENIU
- TERENY UZELNIENIOWANIA I REKREACJI
- TERENY ZIELIENI
- TERENY ZAMIESZKALCOWE O PRZEZNACZENIU USŁUGOWYM
- TERENY ZAMIESZKALCOWE O PRZEZNACZENIU PRZEMISŁOWYM
- TERENY ZAMIESZKALCOWE O PRZEZNACZENIU PRZEMISŁOWYM
- TERENY ZAMIESZKALCOWE O PRZEZNACZENIU PRZEMISŁOWYM
- TERENY ZAMIESZKALCOWE O PRZEZNACZENIU PRZEMISŁOWYM

#### UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

- TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

#### UWARUNKOWANIA KULTUROWE

- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

#### SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNE J

- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

#### SYSTEMY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- TERENY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/150/2019  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 27 listopada 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zbychowo na terenie Gminy Wejherowo.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17.10.2019 r. do 07.11.2019 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 21.11.2019 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Gminy Wejherowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia 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 XIII/150/2019  
Rady Gminy Wejherowo  
z dnia 27 listopada 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zbychowo na terenie Gminy Wejherowo, które należą do zadań Gminy Wejherowo oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**§ 1.** Ustalenia planu dotyczące infrastruktury technicznej i sposób ich realizacji.

Obszar opracowania planu miejscowego położony jest na obszarze o wystarczającej obsłudze komunikacyjnej. Sąsiaduje bezpośrednio z istniejącymi i urządzonymi ulicami.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie generują dla budżetu gminy kosztów związanych z budową dróg publicznych, budżet nie będzie również obciążony kosztami budowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

**§ 2.** Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy Wejherowo.

W związku z brakiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy, nie określono zasad ich finansowania.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**