

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Rada Gminy Wejherowo za pośrednictwem Wójta Gminy Wejherowo

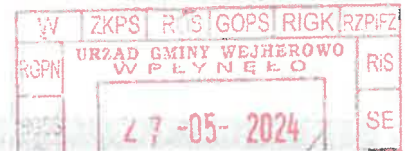
2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾



4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Zgodnie z art. 37ea ust. 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako inwestor składam do Rady Gminy Wejherowo za pośrednictwem Wójta Gminy Wejherowo wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo. Obszary opracowania planu dla inwestycji głównej graniczą od:

- południowego zachodu – z obszarem kolejowym (istniejąca działka nr: 172/4, obr. Góra),
- od północy i północnego-wschodu – z terenami rolniczymi (istniejące działki nr: 177/10, 178, obr. Góra),
- od południowego-wschodu – z zabudowaną nieruchomością związaną z obsługą produkcji rolnej (istniejąca działka nr: 177/7, obr. Góra), zaś dla inwestycji uzupełniającej obejmują część działki nr 197, obr. Góra – jest to fragment ul. Jeziornej długości ok. 100 m na odcinku od ul. Łąkowej w kierunku ul. Zamostnej.

Celem przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest umożliwienie realizacji przeznaczenia dopuszczonego zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo, zapewniających możliwość realizacji celów rozwojowych gminy, tzn. możliwości realizacji usług lub produkcji, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami. Inwestycją uzupełniającą będzie realizacja nowej nawierzchni drogi na ww. odcinku ul. Jeziornej.

Założenia dopuszczone zapisami planu dadzą sposobność stworzenia zagospodarowania korespondującego wyglądem i formą z charakterem, i przeznaczeniem w tej części gminy.

Ustalenia procedowanego planu wykorzystują dopuszczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Szczegółowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz pozostałych znajdują się w załącznikach, o których mowa w pkt 9 formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.

Uprzejmie proszę o realizację mojego wniosku.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
4	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
 1. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego:
 - a) treść projektu uchwały Rady Gminy Wejherowo w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo wraz z załącznikami nr: 2, 3 i uzasadnieniem,
 - b) załącznik nr 1 do projektu uchwały – rysunek projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo,
 - c) załącznik nr 4 - dane przestrzenne tworzone dla projektu planu.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: _____

Data: 27.05.2025

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można podać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

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

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra 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. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 37ea 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 Rady Gminy Wejherowo z dnia w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo, 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 zintegrowany plan inwestycyjny dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra 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 – raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo;

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 stopni;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy do 1,5 m elementów takich jak: ganki, wiatrolapy, okapy, gzymsy,

balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, wykusze i daszki nad wejściami - do 30% szerokości elewacji frontowej;

4) **planie** – rozumie się przez to 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;

6) **pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV** – pas stanowiący strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

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 zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu:
 - a) U-P – teren usług lub produkcji,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) obszar objęty planem położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Redy-Łeby,
 - b) obszar objęty planem położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradolina Kaszubska;
 - c) fragment pasa ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
 - a) granica istniejącego obszaru kolejowego znajdującego się poza granicami planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Przeznaczenie terenu.

Przeznaczenie terenu odnoszące się do poszczególnych terenów elementarnych wyznaczonych na obszarze planu, zawarto w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe - Karty terenu*. Ustalone podstawowe przeznaczenie terenu elementarnego nie wyklucza możliwości lokalizacji funkcji uzupełniających na tym terenie, w zakresie ustalonym w odpowiedniej karcie terenu.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych.

1. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych, pokrycia dachowego i wykończenia elewacji.

2. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren drogi publicznej, oznaczony w planie jako 2KDD.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej obowiązuje:

1) aranżowanie przestrzeni publicznych, w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, wyposażenie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni, itp.;

2) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;

3) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. 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. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej.

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.

§ 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 1500 m². Ustalenie nie dotyczy podziału działek na potrzeby infrastruktury technicznej i budowli z nią związanych, poszerzenia 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. Obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradolina Kaszubska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - 1) dopuszczenie robót budowlanych infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych, dojazdów i dojazdów w sposób niekolidujący z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV;
 - 2) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m nad poziom terenu;
 - 3) dopuszczenie wycinki istniejących drzew i krzewów;
 - 4) zakaz makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m nad poziomem terenu, jeśli makroniwelacja nie jest związana z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV;
 - 5) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi;
 - 6) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych

§ 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) szerokość frontu działki: dowolną;
- 2) minimalną powierzchnię działki: 1500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jako dowolny.

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

1. Dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się lokalizację składów materiałów sypkich i masowych wyłącznie w zamkniętych kubaturowych obiektach budowlanych.

§ 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 dojazdową, w tym zlokalizowaną w terenie elementarnym 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 postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie, warsztaty, itp.

b) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w zabudowie usługowej – usług handlu;

c) 20 miejsc postojowych na 1 obiekt/miejsce zgromadzeń typu, hale sportowe i wystawiennicze, itp.;

d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie produkcyjnej, magazynowej;

5) zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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;

7) 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) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej, pozostałe – zgodnie z przepisami;
- 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 do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;

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 transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki,
- d) w terenach dróg publicznych 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 odnawialne źródła energii na własne potrzeby.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 pkt 2 lit. c) 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-P o powierzchni ok. 1,61 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji.

1) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług turystyki,
- c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- d) teren usług kultu religijnego,
- e) teren elektrowni wiatrowej.

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

1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;

2) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego położonego poza granicami planu ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 6 m od granicy północnej linii rozgraniczającej – jak na rysunku planu,

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku: 12 m,

b) dla budowli: 15 m;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 1,2;

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 połaci 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 **2KDD** o powierzchni **ok. 0,09 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 2KDD stanowi uzupełnienie układu komunikacyjnego, znajdującego się poza obszarem objętym planem, dopuszcza się elementy wyposażenia według potrzeb zarządcy drogi.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 19. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc we fragmencie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo, uchwalona 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.).

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

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Wejherowo
z dnia r.

**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
DO PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA DZIAŁKI NR 177/9
ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR: 177/3, 197 W OBR. GÓRA W GMINIE WEJHEROWO.**

Po wyłożeniu projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo do publicznego wglądu w dniach od r. do r. w ustawowym terminie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Wejherowo
z dnia r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA:**

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo, nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Wejherowo
z dnia r.

Dane przestrzenne tworzone dla planu.
[Załącznik4.gml]

UZASADNIENIE

do zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr Rady Gminy Wejherowo z dnia2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,7 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo, uchwalona 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.),

Obszary opracowania planu dla inwestycji głównej graniczą od:

- południowego zachodu – z obszarem kolejowym (istniejąca działka nr: 172/4, obr. Góra),
- od północy i północnego-wschodu – z terenami rolniczymi (istniejące działki nr: 177/10, 178, obr. Góra),
- od południowego-wschodu – z zabudowaną nieruchomością związaną z obsługą produkcji rolnej (istniejąca działka nr: 177/7, obr. Góra), zaś dla inwestycji uzupełniającej obejmują część działki nr 197, obr. Góra – jest to fragment ul. Jeziornej długości ok. 100 m na odcinku od ul. Łąkowej w kierunku ul. Zamostnej.

Celem przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest umożliwienie realizacji przeznaczenia dopuszczonego zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wejherowo, zapewniających możliwość realizacji celów rozwojowych gminy, tzn. możliwości realizacji usług lub produkcji, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami. Inwestycją uzupełniającą będzie realizacja nowej nawierzchni drogi na ww. odcinku ul. Jeziornej.

Założenia dopuszczone zapisami planu dadzą sposobność stworzenia zagospodarowania korespondującego wyglądem i formą z charakterem, i przeznaczeniem w tej części gminy.

Ustalenia procedowanego planu wykorzystują dopuszczone Studium parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

A. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

zgodnie z definicją ustawową przez „ład przestrzenny” rozumie się takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Przedstawiony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględnia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia, które opisane zostały w pozostałej treści uzasadnienia;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

przez „zrównoważony rozwój” rozumie się rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2023 r. poz. 877 z późn. zm.), czyli taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Przedstawiony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przez przeprowadzany proces planistyczny maksymalnie wyważy najbardziej optymalne

rozwiązanie, m.in. poprzez stanowiska instytucji wyrażone w procedurze opinii i uzgodnień, a także przez przeprowadzane konsultacje społeczne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Projekt planu uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez : ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy, to znaczy:

- maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0 do 1,2;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- maksymalny udziału powierzchni zabudowy: 60%;
- maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- geometrię dachu: dla dachów dwuspadowych – z dopuszczeniem naczółków – o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni oraz dach płaski;

Powyższe są zgodne z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;

obszar opracowania projektu planu położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Obszar objęty planem położony jest poza granicami aglomeracji Gdyni, w związku z realizacją Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

Teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradolina Kaszubska.

Ponadto, na obszarze opracowania planu znajdują się grunty rolnicze klasy V. Nie występują tereny leśne, ani złoża kopalin;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

obszar opracowania projektu planu nie znajduje się w obszarach, dla których ustalono wymogi z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

Sporządzony projekt planu nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące oddziaływania hałasu i wibracji w następującym brzmieniu: „w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego (poza granicami planu) ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami”.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione między innymi w zapisach odnoszących się do wskaźników parkingowych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały wykorzystane maksymalnie zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, mając również na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących walory lokalizacji wzdłuż drogi powiatowej, w tym bezpośredniego sąsiedztwa planowanej linii kolejowej.

7) prawo własności zostało uwzględnione poprzez ustalenie sposobu przeznaczenia i zagospodarowania w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie powinny kolidować na obronność i bezpieczeństwo państwa;

9) potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez zachowanie zasady proporcjonalności i równości, m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia jak i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania działki lub terenu zgodnych z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
potrzeby zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
na poszczególnych etapach procedury planistycznej zamierza się – zgodnie z przepisami - zapewnić udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
na poszczególnych etapach procedury planistycznej zamierza się – zgodnie z przepisami - zachować jawność i przejrzystość procedur planistycznych;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez zapisy stanowiące o podłączeniu obszaru objętego projektem planu do sieci wodociągowej lub własnego ujęcia. Ponadto, przez obszar opracowania projektu planu przebiega sieć wodociągowa w160;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
Na obszarze opracowania projektu planu nie ustala się możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.
Dla obszaru opracowania projektu planu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczyło kierunek pod tereny zabudowy usługowej lub produkcyjno-magazynowej, zatem nie dalszy rozwój produkcji rolniczej, w tym dalsze kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie jest planowane.

B. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo” uchwalonego uchwałą Nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r.

C. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Przedmiotowy projekt planu nie przewiduje terenów nowej zabudowy mieszkaniowej, na której będzie możliwe stałe zamieszkanie. Istniejący teren rolniczy przylega do nieruchomości, na której prowadzona jest działalność produkcyjna (istniejąca wytwórnia wędlin) oraz magazynowa. Obszar opracowania planu przewiduje niejako kontynuację przeznaczenia i zagospodarowania, choć będzie to już działalność pozarolnicza – i jest to główny cel sporządzenia planu. Dostępność drogowa będzie odbywać się spoza granic planu przez istniejący układ drogowy. Na obszarze objętym planem występuje niezbędna infrastruktura techniczna w postaci sieci wodociągowej oraz sieci elektroenergetycznej.

D. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

Uchwałą Nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r. uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo. W związku z bardzo krótkim czasem, który upłynął od uchwalenia Studium, jak również znaczącą zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonanie oceny aktualności Studium na tym etapie jest niecelowe.

E. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego jest neutralny dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

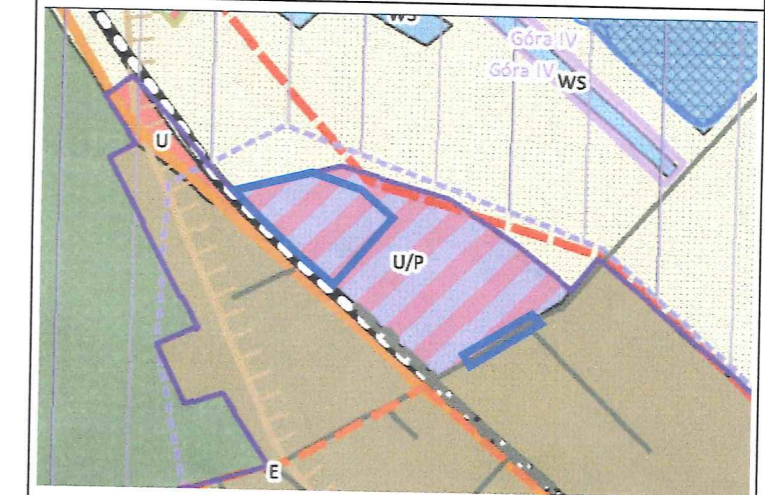
W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Ustalania projektu planu niosą za sobą pozytywne skutki finansowe dla Gminy, wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na całym obszarze planu ustaloną stawkę planistyczną w wysokości 30%.

Podsumowując, plan sporządzony zostanie zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

GMINA WEJHEROWO
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
DLA DZIAŁKI NR 177/9 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR: 177/3, 197
W OBR. GÓRA W GMINIE WEJHEROWO
RYSunEK PROJEKTU
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
 Skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WEJHEROWO



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- TERENY ZAMKNIĘTE PKP KOMUNIKACJA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA GMINNA
- LINIA KOLEJOWA
- DROGA ROWEROWA RANGI LOKALNEJ
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- ZŁOŻA I TERENY GÓRNICZE
- ZŁOŻE
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PRADOLINY REDY-ŁĘBY
- GZWP NR 110 PRADOLINA KASZUBY I RZĘKA REDA
- OBSZAR ZAGROŻONE POWODZIĄ
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)
- TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
- MN2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - EKSTENSYWNEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRODUKCYNO-MAGAZYNOWEJ
- TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, ZBIORNIKÓW WODNYCH
- POZOSTAŁE OZNACZENIA
- OBSZAR ZWARTĘ ZABUDOWY WSI

- LEGENDA**
- USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
 - OZNACZENIE LITEROWE - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU
- 1U-P
- U-P - TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
 - KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY W OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY REDY-ŁĘBY
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 110 PRADOLINA KASZUBSKA
- FRAGMENT PASA OCHRONY FUNKCYJNEJ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- GRANICA ISTNIEJĄCEGO OBSZARU KOLEJOWEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ POZA GRANICAMI PLANU

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA DZIAŁKI NR 177/9 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR: 177/3, 197 W OBR. GÓRA W GMINIE WEJHEROWO

RYSunEK PROJEKTU
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

OPRACOWANIE	M-PRO Michał Szatybelko mgr inż. arch. Michał Szatybelko dawna Północna Okręgowa Izba Urbanistów w Gdańsku nr G-177/2004 em2 Michał Peszkowski mgr inż. arch. Michał Peszkowski dawna Północna Okręgowa Izba Urbanistów w Gdańsku nr G-185/2004	Michał Szatybelko ul. 3 Maja 27/31 lok. 95 NIP 556 454 96-35
MAJ 2024 R.	SKALA 1:1000	RYSunEK 1

Informacja o układzie współrzędnych zgodna z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych:
 ukł. wsp. 2000, strefa 6.
 Informacja o źródle pochodzenia użytych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
 Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Wejherowie, ul. 3 Maja 4, 84-200 Wejherowo

