

PROJEKT

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 2018r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945)

uchwała się co następuje:

§1.

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XL/473/2018 Rady Gminy Wejherowo z dnia 21 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej; po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo, przyjętego Uchwałą nr XXXV/423/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2013 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej, zwaną dalej „planem”.
2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 4,56 ha.

§2

1. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) ustalenia tekstowe planu zawarte w niniejszej uchwale;
 - 2) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
 - 3) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 4) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:
 - 1) kształtowania przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
 - 5) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 6) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 7) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – §3
 - 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - §4
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §7;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §8
4. W części graficznej planu, na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:
- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
 - 5) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) KDD –droga publiczna klasy technicznej zbiorczej (poszerzenie pasa drogowego),
 - c) KDW – droga wewnętrzna,
 - d) KDX – ciąg pieszo-jezdny.

Rozdział 2

Ustalenia planu

§3

Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN: 1.MN i 2.MN na rysunku planu ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
 - c) lokalizacja wiat,
 - d) lokalizacja urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.KDD na rysunku planu ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna klasy technicznej dojazdowej (poszerzenie pasa drogowego);
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznej,
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) lokalizacja ciągów pieszych i tras rowerowych,
 - d) lokalizacja miejsc parkingowych,
 - e) obiektów przystanków komunikacji zbiorowej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.KDW na rysunku planu ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznej,
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) lokalizacja ciągów pieszych i tras rowerowych,
 - d) lokalizacja miejsc parkingowych,
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.KDX na rysunku planu ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszo-jezdny, dojazd do zabudowy;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich.

§4

Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN i 2.MN na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić położenie terenu w sąsiedztwie terenu leśnego (las poza obszarem opracowania planu);
 - 3) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić występowanie obszarów o dużych spadkach, krawędzie wysoczyzn – powyżej 15%, w południowej części obszaru opracowania;
 - 4) zakaz lokalizacji zabudowy w formie budynków bliźniaczych lub szeregowych;
 - 5) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% działki budowlanej;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,6;
 - 7) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1000m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy, liczona od najniższego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego elementu przekrycia dachu obiektu:
 - a) dla budynków o funkcji mieszkalnej 9,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących i wiat 6,0 m,
 - 9) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 0,6m npt.;
 - 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 11) geometria dachu:
 - a) budynków głównych – mieszkalnych: nad główną bryłą budynku (nie dotyczy werand, wykuszy, lukarn, zadaszeń wejścia, itp.) dach o symetrycznych kątach nachylenia połąci dachowych, o kącie nachylenia głównych połąci dachu nie mniej niż 30 stopni i nie więcej niż 45 stopni;
 - b) budynków towarzyszących i wiat: dach płaski lub dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połąci dachu nie mniej niż 15 stopni i nie więcej niż 45 stopni.
3. Dla terenu komunikacyjnego – poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej klasy technicznej dojazdowej oznaczonego symbolem 3.KDD na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - 1) szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakaz lokalizacji bezpośredniego zjazdu do terenów przyległych;
 - 3) gabaryty obiektów przystanków komunikacji zbiorowej: maksymalna wysokość zabudowy 4m, geometria dachu dowolna.
4. Dla terenu komunikacyjnego – drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 4.KDW na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój pasa drogowego, bez wydzielania nawierzchni jezdni, chodnika, czy ścieżki rowerowej;
 - 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
5. Dla terenu komunikacyjnego – ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 5.KDX na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - 1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do ciągu bez ograniczeń

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.
2. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:
 - 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone przez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów – § 4 niniejszej uchwały.

§6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
2. W obszarze planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
3. W obszarze opracowania znajdują się tereny o bardzo dużych spadkach, krawędzie wysoczyzn o dużych deniwelacjach terenu – powyżej 15%, w południowej części obszaru opracowania. Ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać niezbędne badania geologiczne, a w projekcie budowlanym obiektów należy zastosować środki techniczne chroniące przed osuwaniem się mas ziemnych.
4. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
 - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej lub;
 - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych lub;
 - 3) kanalizacji deszczowej.
5. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
6. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
7. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacyjnych sanitarnych grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej; tymczasowo – do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Wiosennej dopuszcza się odprowadzenie ścieków w sposób indywidualny do zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków do oczyszczalni.
3. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich i średnich napięć, w tym budowę stacji transformatorowych;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub za pośrednictwem gazu zbiornikowego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
6. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.
7. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę publiczną - ul. Gruntowa (droga gminna), zlokalizowaną w sąsiedztwie obszaru planu miejscowego i drogę wewnętrzną – ul. Wiosenna.
2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od funkcji zabudowy:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - 2) w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym przewidzieć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla usługi.
3. Przez miejsca parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową; wymagane ustaleniami miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§9

W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino Cicha”, w gminie Wejherowo uchwalony uchwałą nr XVIII/177/2008 Rady Gminy Wejherowo z dnia 7 kwietnia 2008 r.

§10

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XL/473/2018 Rady Gminy Wejherowo z dnia 21 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej.

Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo, przyjętego Uchwałą nr XXXV/423/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2013 r.

Celem dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest niewielka modyfikacja ustaleń dotychczasowego dokumentu w części położonej wzdłuż ulicy Wiosennej, jedynie w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dotychczasowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pozostaje bez zmiany.

W związku z faktem, iż dotychczasowe przeznaczenia terenu nie zmienia się, nie wymaga określenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu tzw. opłaty planistycznej. Teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z niezbędnym dojazdem w związku z czym nie występują uwarunkowania dla określenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

W obszarze opracowania obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino Cicha”, w gminie Wejherowo uchwalony uchwałą nr XVIII/177/2008 Rady Gminy Wejherowo z dnia 7 kwietnia 2008 r., który zmieni się w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem.

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §4 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

W obszarze objętym zmianą planu miejscowego występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz trwają inwestycje w nowe budynki. Zabudowa charakteryzuje się zróżnicowanymi parametrami oraz formą zabudowy – widoczny jest brak jednolitych zasad kompozycyjnych.

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w § 4 określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów terenu.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

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

W obszarze opracowania znajdują się tereny o bardzo dużych spadkach, krawędzie wysoczyzn o dużych deniwelacjach terenu – powyżej 15%, w południowej części obszaru opracowania. Ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać niezbędne badania geologiczne, a w projekcie budowlanym obiektów należy zastosować środki techniczne chroniące przed osuwaniem się mas ziemnych.

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

W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi przekształcenie roślinności i pokrywy ziemi. Jednakże nie jest to planowana zmiana w wyniku niniejszego opracowania – w dotychczasowym planie miejscowym analizowany obszar także był przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Takie przekształcenia są typowe i nieuniknione przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zainwestowania.

Obszar planu znajduje się poza granicami obszarów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych Ustawy o ochronie przyrody.

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

Na terenie objętym planem nie występują elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony. Nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej. Nie występują obszary ochrony archeologicznej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych nie zmieniają się na skutek dokonanej zmiany ustaleń planu – analizowany obszar był przeznaczony pod taki sam rodzaj zabudowy.

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. Takie przeznaczenie nieruchomości jest kontynuacją zabudowy realizowanej na podstawie dotychczasowego planu miejscowego. Wprowadzenie zagospodarowania terenu – zmiana zasad obsługi komunikacyjnej, zgodnie z wnioskiem zgłaszanym przez właściciela gruntu przyczyni się do jeszcze lepszego wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości.

2.7. Prawo własności

Obszar opracowania jest własnością prywatną osób fizycznych oraz własnością komunalną.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi w par 3 uchwały.

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

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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 2018 r. Wójt Gminy Wejherowo ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wejherowo, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od ogłoszenia; w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek wymagający rozstrzygnięcia;
- projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od2019 r. do2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo, od poniedziałku do piątku, pokój nr, w godz. od 10⁰⁰ do 14⁰⁰, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wejherowo;
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo, pokój nr o godz. 14⁰⁰, w dyskusji publicznej uczestniczyły osoby, nie zabrano głosów w dyskusji/zgłoszonouwag;
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia2019 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, które Wójt Gminy Wejherowo uwzględnił w projekcie planu, dokonując w nim zmiany/ nie uwzględnił i przedstawił Radzie Gminy Wejherowo projekt zmiany planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

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

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

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

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

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w §4 uchwały.

Podstawowym celem planu jest modyfikacja ustaleń dotychczasowego dokumentu w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy – podstawowe przeznaczenie terenu pozostanie bez

zmiany. W dotychczasowym planie miejscowym teren był także przeznaczony pod zabudowę, nie występują więc przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się 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

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo, przyjętego Uchwałą nr XXXV/423/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2013 r.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2018 roku Wójt Gminy Wejherowo nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1. Rada Gminy Wejherowo nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Wejherowo.

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 nie wpłynie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

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

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo oraz na stronach BIP o podjęciu 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 odstąpienie 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 jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Wejherowo projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr
Rady Gminy Wejherowo
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej

RYSUNEK PLANU

(odrębna plansza)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr
Rady Gminy Wejherowo
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945, z późn. zm.)

Rada Gminy Wejherowo, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej,

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dniar. zgłoszono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej.

Do uzupełnienia do wyłożeniu do publicznego wglądu

.....
Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do Uchwały Nr
Rady Gminy Wejherowo
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.)

Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy