

**ZARZĄDZENIE NR 173/2018  
WÓJTA GMINY WEJHEROWO**

z dnia 12 grudnia 2018 r.

**w sprawie przyjęcia dokumentu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragment wsi Gowino w Gminie Wejherowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432), art. 55 w związku z art. 46 pkt 1 oraz art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuję projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo.

**§ 2.** Przyjęty dokument: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru kieruję do uchwalenia przez Radę Gminy Wejherowo w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i wraz z podsumowaniem przekazuję właściwym organom: Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Wejherowie.

**§ 3.** Załącznik do Zarządzenia: załącznik nr 1 - Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko - podsumowanie i uzasadnienie.

**§ 4.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt

**Henryk Skwarło**

Załącznik do zarządzenia Nr 173/2018

Wójta Gminy Wejherowo

z dnia 12 grudnia 2018 r.

---

# W E J H E R O W O

---



---

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI GOWINO W GMINIE WEJHEROWO

---

### STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE

o którym mowa w art. 42 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

---



**MAG PROJEKT** *Natalia Karwasz-Gamalczyk*  
ul. Sikorskiego 19, 84-200 Wejherowo, tel. 695 435 300, 501 352 997  
e-mail: [biuro.magprojekt@gmail.com](mailto:biuro.magprojekt@gmail.com)

---

## SPIS TREŚCI:

<b>WSTĘP .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gowino w Gminie Wejherowo w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych .....</b>	<b>3</b>
1.1. Przedmiot planu .....	3
1.2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo.....	4
1.3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie.....	4
1.4. Rozwiązania alternatywne.....	9
<b>2. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko .</b>	<b>10</b>
2.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko .....	10
2.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione opinie właściwych organów .....	11
2.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko .....	14
2.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu .....	14
<b>3. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000 .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu .....</b>	<b>16</b>
4.1. Wnioski do projektu planu .....	16
4.2. Uwagi do projektu planu .....	17

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo, wykonany został we współpracy z Wójtem Gminy Wejherowo oraz Urzędem Gminy Wejherowo przez zespół autorski „MAG Projekt” – Natalia Karwasz-Gamalczyk w Wejherowie w następującym składzie:

1.	inż. arch. kraj. Maciej Gamalczyk	Główny projektant, ekofizjografia oraz prognoza oddziaływania na środowisko	Północna Okręgowa Izba Urbanistów G-268/2009
2.	mgr inż. Natalia Karwasz-Gamalczyk	Zagospodarowanie przestrzenne, Infrastruktura techniczna, skutki finansowe uchwalenia planu	Północna Okręgowa Izba Urbanistów G-269/2010

**Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu planu została opracowana przez:**

- inż. arch. kraj. Maciej Gamalczyk (autor).

## WSTĘP

Podsumowanie, stanowi dokument, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081), w brzmieniu:

*„Art. 55. 3. Do przyjętego dokumentu załącza się pisemne **podsumowanie** zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, a także informację, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:*

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;*
  - 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58;*
  - 3) zgłoszone uwagi i wnioski;*
  - 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone;*
  - 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.*
- 4. Organ opracowujący projekt dokumentu przekazuje przyjęty dokument wraz z podsumowaniem, o którym mowa w ust. 3, właściwym organom, o których mowa w art. 57 i 58.*
- 5. Organ opracowujący projekt dokumentu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami, o których mowa w ust. 3 pkt. 5.”*

*Art. 42. Organ opracowujący projekt dokumentu wymagającego udziału społeczeństwa:*

- 1) rozpatruje uwagi i wnioski;*
- 2) dołącza do przyjętego dokumentu **uzasadnienie** zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim stopniu zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.”*

## **1. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych**

### **1.1. Przedmiot planu**

Przedmiotem opracowania jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo, zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/528/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 10 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo.

Omawiany teren jest zlokalizowany w środkowej części obrębu geodezyjnego Gowino, pomiędzy obrębami Pętkowice oraz Ustarbowo. Obszar planu znajduje się po wschodniej stronie drogi powiatowej nr 1336G, stanowiącej centralną oś wsi Gowino Małe i obejmuje obszar ograniczony od północy ulicą Kaszubską oraz terenem Pola Golfowego Sierra Golf Club, od wschodu granicę planu stanowi granica terenu leśnego pokrywającą się z granicą Trójmiejskiego Parku krajobrazowego (częściowo również graniczy z Rezerwatem przyrody "Lewice" oraz Specjalnym Obszarem Ochrony Natura 2000 „Biała” leżących w granicach TPK), natomiast od południa teren jest ograniczony ulicą Jeziorną oraz przylega do brzegu jeziora Ustarbowski.

Cały omawiany teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko-Darżlubskie”.

Powierzchnia całego terenu objętego planem wynosi około 183 ha.

### **1.2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo**

Uchwałą Nr XXXIII/331/2009 z dnia 30 lipca 2009 r. roku (ze zmianami) Rada Gminy Wejherowo uchwaliła obecne "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo", które stanowi element strategii rozwoju gminy dotyczący zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem (zgodnie z załącznikiem nr 2 do obowiązującego Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego) stanowi:

- tereny predysponowane dla rozwoju mieszkalnictwa,
- tereny predysponowane dla rozwoju funkcji usługowych,
- oraz odcinek drogi powiatowej nr 1336G.

Zgodnie z pkt. 1.6 części II Studium – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” teren objęty przedmiotowym planem miejscowym leży w granicach jednostki strukturalnej nr 7. Tereny Gowina i Pełkowiec są predysponowane do rozwoju **funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej**. Rozwój zabudowy będzie następował w oparciu o uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej. W związku z funkcjonowaniem pola golfowego przewiduje się rozwój usług turystyki i rekreacji oraz funkcji towarzyszących tj. obiektów zaplecza hotelowego, gastronomii oraz funkcji turystycznych. Istniejące na terenie grunty leśne należy zachować w dotychczasowej funkcji z wyjątkiem przeznaczenia ich na inwestycje celu publicznego.

### 1.3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie

1. Cele planu - W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo teren objęty planem stanowi (poza istniejącymi terenami zainwestowanymi o przewadze funkcji mieszkaniowej) obszary predysponowane dla rozwoju **mieszkalnictwa (jednorodzinnego) oraz funkcji usługowych**.

Studium określa następujące wskaźniki dla projektowanej zabudowy na tym obszarze:

#### **Wskaźniki zabudowy dla terenów o funkcji mieszkaniowej**

Jako główny kierunek wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się zasadę, że lokalizuje się je w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy (jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej), na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- forma zabudowy: wolnostojąca, szeregowa, bliźniacza,
- powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej w obrębie terenów zabudowanych lub w ich pobliżu – min. 800m<sup>2</sup>; dla zabudowy na nowych osiedlach mieszkaniowych – min. 1000m<sup>2</sup>; dla zabudowy rezydencjonalnej – 3000 m<sup>2</sup>; dla zabudowy szeregowej – min. 400 m<sup>2</sup>; dla zabudowy bliźniaczej – min. 500 m<sup>2</sup>;
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,5.

#### **Wskaźniki zabudowy dla terenów zabudowy zagrodowej**

- nowe siedliska rolnicze mogą być lokalizowane przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących skupisk zabudowy,
- na terenach znacznie oddalonych od istniejących zabudowań dopuszcza się lokalizację siedlisk zagrodowych dla gospodarstw rolnych o powierzchni nie mniejszej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Wejherowo.

#### **Wskaźniki zabudowy dla terenów o funkcji usługowej**

W celu zapewnienia mieszkańcom dostępu do usług podstawowych oraz stworzenia warunków dla rozwoju usług, przyjmuje się następujące kierunki lokalizacji i kształtowania terenów zabudowy usług:

- w rejonach centrów jednostek osadniczych w sposób pozwalający na tworzenie systemu przestrzeni publicznych;
- głównie na działkach przylegających do głównego układu komunikacyjnego;
- w sposób zapewniający zachowanie minimalnej ilości miejsc postojowych (1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu).

Na terenie całej jednostki dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych do 1000m<sup>2</sup>.

#### **Rozwiązania przyjęte w planie miejscowym**

- wyznaczenie zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, z zachowaniem art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- przystąpienie do użytkowania nowych obiektów budowlanych możliwe jest po uzbrojeniu w podstawowe media tj. energię elektryczną, wodę oraz kanalizację sanitarną;
- przeznaczenie terenów jest zgodne z założeniami studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego;
- nową zabudowę (mieszkaniową, usługową i towarzyszącą) należy kształtować wg szczegółowych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych (przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej);
- dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu, w momencie rozbudowy lub nadbudowy w/w budynków – nowe elementy muszą być zgodne z zapisami planu;
- podziały nieruchomości (w tym wydzielenia działek budowlanych, dróg i innych terenów urbanistycznych) na zasadach określonych odrębnie dla każdego terenu urbanistycznego (patrz: Rozdział II, Ustalenia szczegółowe);
- podczas podziału na nowe działki budowlane dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;
- możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod drogi i ciągi komunikacyjne o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji;
- dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania lub możliwość czasowego wykorzystania terenu na inne, istniejące funkcje niż wskazane w planie, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących
- ochrona przyrody oraz środowiska naturalnego:
  - *obszar planu jest w całości położony w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (na podstawie Uchwały Nr 143/VII/11 SWP z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego zmienionej Uchwałą Nr 263/XXIV/16 SWP z dnia 25 lipca 2016 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 16 sierpnia 2016 r., poz. 2946)) i obowiązują na nim zakazy i ograniczenia określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;*
  - *otulina Parku została wyznaczona indywidualnie jako strefa ochronna w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka; żadna inwestycja oraz działalność gospodarcza na terenie otuliny nie może oddziaływać szkodliwie na Trójmiejski Park Krajobrazowy;*
  - *obszar planu jest położony w granicach Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko-Darżlubskie”;*
  - *na terenie planu obowiązuje zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego) w rozumieniu przepisów odrębnych;*
  - *zgodnie z „ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów” prowadzoną przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku na terenie planu znajduje się odcinek rowu nr R-A oraz urządzenia drenarskie (oznaczone na załączniku nr 1 do uchwały), które stanowią urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – utrzymywanie w/w urządzeń należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki;*
  - *zachowaniu, konserwacji i udrażnianiu podlegają istniejące oczka i zbiorniki wodne, ciekły oraz rowy; planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia istniejących wód powierzchniowych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych;*
  - *obszar planu miejscowego graniczy od wschodu (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) z Rezerwatem przyrody "Lewice" (torfowiskowy) oraz Specjalnym Obszarem Ochrony Natura 2000 „Biała” PLH220016, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;*
  - *wprowadza się zakaz lokalizowania w strefie 200 m od granic rezerwatu nowych liniowych elementów infrastruktury (z wyjątkiem inwestycji liniowych celu publicznego o znaczeniu lokalnym i inwestycji związanych z zabudową działek budowlanych) oraz innych przedsięwzięć mogących negatywnie wpłynąć na przedmiot ochrony rezerwatu oraz obszaru Natura 2000 (§12 Zarządzenia Nr 26/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku);*
  - *planowana zabudowa, w tym sposób zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych oraz podpiwniczenia budynków, nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000 (§13, pkt. 3 Zarządzenia Nr 26/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, załącznik nr 6 Zarządzenia Nr 27/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku), co należy wykazać w projektach*

budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy;

- należy zachować w jak największym stopniu istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia zlokalizowane wzdłuż dróg. Dopuszcza się cięcia sanitarne oraz przycinanie drzew zagrażających budynkom. Dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku:
  - zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego w obrębie nowo projektowanych skrzyżowań istniejących i nowo projektowanych dróg obsługujących teren zmiany planu;
  - przebudowy lub remontu istniejących dróg publicznych;
  - budowy nowej lub przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu planu, kolidującej z istniejącymi zadrzewieniami.
- wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- należy spełnić wymagania poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi normami;
- ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m; w/w warunki nie dotyczą:
  - dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych, wyjść i wyjazdów z parkingów podziemnych, przejść podziemnych,
  - sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym przyłączy,
  - stawów, oczek wodnych, drenaży,
  - rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,
  - realizacji piwnic.
- Ponadto nie dopuszcza się budowy murów oporowych na granicy nieruchomości wyższych niż 1,0 m. Dopuszczone powyżej podwyższanie terenu o 1,0 m w stosunku do aktualnego poziomu terenu nie może powodować zmian stosunków wodnych w granicach sąsiadującego obszaru Natura 2000 „Biała” PLH220016 oraz rezerwatu przyrody „Lewice”.
- nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);
- wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- podczas realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej:
  - nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga powiatowa nr 1336G (Zakrzewo – Strzecz – Wejherowo - istniejąca ul. Wejherowska; oznaczona na rysunku planu symbolem 01.KDZ) zlokalizowana częściowo w granicach niniejszego planu.
  - wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury, w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych podłączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;
  - podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi dojazdowe gminne (KDD). Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg dojazdowych;
  - układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne - stan prawny dróg wewnętrznych i ciągów p.-j., wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych, poprzez ustanowienie służebności przejazdu lub poprzez udział właścicieli działek budowlanych w powierzchni drogi wewnętrznej; projekt podziału pod drogi wymaga uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych w zakresie przyłączenia nowo wydzielanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych;
  - dopuszcza się wydzielenie wewnątrz każdego z terenów urbanistycznych dróg wewnętrznych jako niezbędnych dojazdów do nieruchomości o minimalnej szerokości 8,0 m (z zapewnieniem trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych oraz z drogami wyższej kategorii - ścieżka narożna o min. wymiarach 5,0 m x 5,0 m) w postaci dróg przelotowych lub zakończonych placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m;
  - w liniach rozgraniczających dróg należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
  - dla wszystkich terenów urbanistycznych wyznaczonych w §5 przedmiotowego planu ustala się następujące parametry dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w ramach działki budowlanej;
  - min. 1 miejsce parkingowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w ramach działki budowlanej, ale nie mniej niż 3 miejsca parkingów oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;
  - min. 1 miejsce parkingowe / 1 obiekt usługowy dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową;
  - sposób realizacji – jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym w bryłę budynku lub podziemne miejsca parkingowe.
- uwzględnienie kosztów uzbrojenia terenów: budowa wodociągów, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego ustala się poprzez określenie podstawowego przeznaczenie terenu.

Ustala się podział obszaru objętego planem na 16 terenów urbanistycznych oraz 77 terenów pod komunikację, przedstawionych w tekście i w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli:

- 1) 01.Ls – tereny leśne;
- 2) 02.ZN – tereny zieleni urządzonej oraz nieurządzonej, w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka i cieki wodne, zakrzaczenia, rozumiane jako biotycznie czynne, do bezwzględnego zachowania;
- 3) 03.RM,MN,U – tereny zabudowy zagrodowej (w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych), mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej jako uzupełniającej;
- 4) 04.MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
- 5) 05.MN – 14.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) 15.PT – pas techniczny do lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 7) 16.R – tereny rolnicze.
- 8) 01.KDZ – tereny dróg publicznych, zbiorczych;
- 9) 02.KDD – 19.KDD – tereny dróg publicznych, dojazdowych;
- 10) 20.KDW – 75.KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 11) 76.KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 12) 77.KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych;

3. Obszary chronione przepisami o ochronie przyrody oraz inne formy ochrony (ochrona wód, ochrona przed powodzią, ruchami masowymi, itp.):

- 1) obszar planu jest w całości położony w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (na podstawie Uchwały Nr 143/VII/11 SWP z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego zmienionej Uchwałą Nr 263/XXIV/16 SWP z dnia 25 lipca 2016 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 16 sierpnia 2016 r., poz. 2946));
- 2) obszar planu miejscowego graniczy od wschodu (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały) z Rezerwatem przyrody "Lewice" (torfowiskowy) oraz Specjalnym Obszarem Ochrony Natura 2000 „Biała” PLH220016, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) na obszarze planu znajdują się **tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych** (spadki terenu powyżej 15% - oznaczone na załączniku graficznym nr 1):
  - a) ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać szczegółowe badania geologiczne, przed opracowaniem projektu budowlanego, które powinny umożliwić: obliczenie stateczności zbocza w stanie istniejącym, w trakcie realizacji inwestycji i po jej wykonaniu, zaprojektowanie właściwych rozwiązań technicznych koniecznych dla zachowania stateczności obiektów budowlanych w sąsiedztwie, opracowanie prognozy wpływu inwestycji na środowisko oraz ewentualne zaprojektowanie monitoringu w trakcie realizacji inwestycji;
  - b) w przypadku stwierdzenia możliwości występowania osuwania się mas ziemnych należy przewidzieć w projekcie środki techniczne chroniące przed ich osuwaniem;
- 4) na obszarze opracowania **nie występują tereny górnicze**;
- 5) na obszarze opracowania **nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi**;
- 6) podczas realizacji ustaleń powyższego planu miejscowego należy uwzględnić przepisy (obowiązujące na dzień uchwalenia planu) dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w: Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie gatunków dziko



występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2014 r., Nr 237, poz. 1348), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2003 r., Nr 106, poz. 1002, ze zmianami).

#### 4. Dziedzictwo kulturowe, zabytki

- 1) Fragment obszaru przedmiotowego planu (w rejonie skrzyżowania ulic Wejherowskiej, Długiej, Jeziornej oraz Starowiejskiej, zgodnie z rysunkiem planu) leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gowino, dla której ustala się następujące zasady ochrony:
  - a) zachowanie i kontynuacja tradycji budowlanej wsi i regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (zgodnie z ustaleniami i parametrami w kartach terenu);
  - b) stosowanie form architektonicznych oraz materiałów budowlanych i kolorystyki zgodnych z tradycją budowlaną regionu historyczno-kulturowego Kaszub Północnych (zgodnie z ustaleniami i parametrami w kartach terenu);
  - c) zachowanie i ochrona zieleni historycznej; dopuszcza się wszelkie zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 2) Wokół strefy ochrony konserwatorskiej wsi Gowino wyznacza się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Gowino Małe (zgodnie z rysunkiem planu). Dla obszaru objętego strefą ustala się ograniczenie intensywności i wysokości zabudowy (zgodnie z ustaleniami i parametrami w kartach terenu).
- 3) Na obszarze objętym planem (ul. Długa 1, zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1 do uchwały) znajduje się budynek o zachowanych walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy w objętym strefą ochrony konserwatorskiej układzie ruralistycznym, objęty ochroną ustaleniami niniejszego planu w zakresie:
  - historycznego kształtu bryły,
  - historycznej formy dachu,
  - zachowanego historycznego detalu.
- 4) W granicach planu zlokalizowano wartościowe zadrzewienia - zieleń historyczną (nasadzenia alejowe wzdłuż ulicy Wejherowskiej, oznaczone na załączniku nr 1 do uchwały), dla której ustala się ochronę poprzez zachowanie i rewaloryzację; dopuszcza się wszelkie zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków
- 5) i opieki nad zabytkami;
- 6) W przypadku odkrycia w trakcie trwających robót budowlanych lub ziemnych, znalezisk, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 32 i 33 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2017, poz. 2187 z późn. zm.), przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć znaleziony przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy;

#### 5. Układ drogowy

- 1) Przez teren planu przebiega droga powiatowa nr 1336G (Zakrzewo – Strzecz – Wejherow) - istniejąca ul. Wejherowska; oznaczona na rysunku planu symbolem 01.KDZ) zlokalizowana częściowo w granicach niniejszego planu. Wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury, w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi. Podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią drogi dojazdowe gminne (KDD). Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg dojazdowych.
- 2) Kierunki modernizacji układu drogowego wynikające ze Studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się dla przedmiotowego terenu.

### 3) Rozwiązania przyjęte w planie:

- a) poszczególne tereny obsługiwane są przez ulice, dojazdy oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej w obrębie poszczególnych terenów elementarnych znajdują się w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.
- b) teren obsługiwany jest przez drogi publiczne, gminne, o klasie dróg dojazdowych:
  - 02.KDD - ul. Jeziorna (nr 129018G),
  - 03.KDD - ul. Kaszubska (nr 129042G),
  - 04.KDD - ul. Nad stawami,
  - 05.KDD - ul. Równa,
  - 06.KDD - ul. Podgórna (nr 129044G),
  - 07.KDD - ul. Wodna;
  - 08.KDD;
  - 09.KDD - ul. Jarzębinowa;
  - 10.KDD;
  - 11.KDD - ul. Wichrowe Wzgórza;
  - 12.KDD;
  - 13.KDD;
  - 14.KDD;
  - 15.KDD;
  - 16.KDD - ul. Miła;
  - 17.KDD;
  - 18.KDD - ul. Zakątna;
  - 19.KDD - ul. Starowiejska (nr 129043G);które stanowią podstawowy układ komunikacyjny planu. Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg dojazdowych. Możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi.
- c) układ pomocniczy stanowią publiczne ciągi pieszo-jezdne (76.KDX), drogi wewnętrzne (20.KDW – 75.KDW) oraz ciągi pieszo-jezdne (77.KDX); możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających w/w dróg i ciągów;

## 6. Infrastruktura techniczna:

### 6.1 Zaopatrzenia w wodę:

- 1) nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;
- 3) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 4) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę w postaci studni głębinowych, poprzedzonych badaniem hydrogeologicznym oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
- 5) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne oraz zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego;
- 6) przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

### 6.2 System kanalizacji sanitarnej:

- 1) nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

- 4) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;
- 5) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych w postaci mini oczyszczalni biologicznych (przedomowe oczyszczalnie ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m<sup>2</sup>, poprzedzonych badaniem hydrogeologicznym oraz wykonanych zgodnie z przepisami szczegółowymi, z wykluczeniem w/w rozwiązania dla terenów położonych w odległości 200 m od granicy Rezerwatu przyrody "Lewice" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Biała” PLH220016 (tereny o oznaczeniach 12.MN oraz częściowo 03.RM,MN,U, 04.MN,U, 11.MN, 13.MN);

#### 6.3 System kanalizacji deszczowej:

- 1) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji deszczowej lub do rowów, rynien ulicznych, studni chłonnych, zbiorników szczelnych itp.;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej oraz innych urządzeń służących do odprowadzania wód opadowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych oraz roztopowych z terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej lub innych zorganizowanych systemów odprowadzania wód, powinno odbywać się w granicach własności działki (nie może powodować spływu wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości), w oparciu o rozwiązania indywidualne (np. studnie chłonne, zbiorniki itp.), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy;
- 4) sposób odprowadzania wód opadowych z terenów o oznaczeniach 11.MN, 12.MN oraz dróg 30.KDW – 34.KDW, nie może powodować zmiany stosunków wodnych na sąsiadującym obszarze rezerwatu będącego częścią obszaru Natura 2000 (§13, pkt. 3 Zarządzenia Nr 26/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, załącznik nr 6 Zarządzenia Nr 27/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z w/w terenów do odbiornika zlokalizowanego poza terenem działki lub terenem objętym inwestycją, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lub właścicielem terenu lub w/w odbiornika;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie każdego z niezabudowanych terenów w granicach niniejszego planu miejscowego (szczególnie terenów oznaczonych na rysunku planu jako 02.ZN) na potrzeby gospodarki wodami opadowymi (lokalizacja rowów odwadniających, zbiorników retencyjnych i innych urządzeń), wynikającej ze sporządzonego w tym celu opracowania funkcjonalno-użytkowego.

#### 6.4 Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci elektroenergetycznych (kablowych i napowietrznych) oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci w każdym terenie urbanistycznym, po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli gruntu
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych (w technologii oraz ilości dostosowanej do potrzeb) w każdym terenie urbanistycznym;
- 4) w przypadku budowy stacji transformatorowej w postaci budynku dopuszcza się jego sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z działką drogową za zgodą zarządcy (bez względu na nieprzekraczalne linie zabudowy);
- 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.

#### 6.5 Zaopatrzenie w ciepło:

1) możliwe są indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne.

#### 6.6 Zaopatrzenie w gaz:

1) nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

6.7 Utylizacja odpadów stałych – odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomościami i zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wejherowo okresowo wywożone z posesji tylko przez uprawnioną firmę wywozową na składowisko odpadów na warunkach ustalonych przez zarządzającego składowiskiem.

### 1.4. Rozwiązania alternatywne

W dokumencie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo nie przewidziano dodatkowej analizy alternatywnych przewidywanych w planie miejscowym sposobów zagospodarowania i zainwestowania, gdyż plan ten odnosi się do najkorzystniejszych rozwiązań, które uwzględniają postęp technologiczny.

Celem sporządzenia miejscowego planu jest konieczność rozwoju przestrzennego gminy. Na obszarze planu przewidziano funkcję mieszkaniową, usługową i towarzyszącą im infrastrukturę techniczną (komunikacja itp.).

Na terenie planu wyklucza się lokalizację nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego) w rozumieniu przepisów odrębnych (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71).

Przyjęte w dokumencie planu rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, służą ograniczeniu negatywnych oddziaływań na środowisko poszczególnych sposobów zagospodarowania i zainwestowania terenów i pozwalają na stwierdzenie, że w zakresie polityki przestrzennej i kierunków rozwoju, zachowują zasady ochrony obszarów aktywnych biologicznie i zabezpieczenia ciągłości struktur przyrodniczych.

Przyjęty wariant zagospodarowania terenu jest rozwiązaniem najbardziej racjonalnym i daje odpowiadające zapotrzebowaniom warunki i możliwości rozwoju terenów w obszarze opracowania przy jednoczesnym zachowaniu najcenniejszych walorów środowiska i krajobrazu. Nie ma, zatem potrzeby przewidywania rozwiązań alternatywnych dla terenu powyższego planu miejscowego.

## 2. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

### 2.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko

Przedstawiona prognoza obejmuje obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo.

Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą przedmiotowego planu miejscowego opracował inż. architekt krajobrazu Maciej Gamalczyk.

Prognoza zawiera ocenę wpływu na środowisko projektowanego użytkowania terenu, określa potencjalne zagrożenia i ocenia skutki realizacji ustaleń planu dla środowiska, opisuje działania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych skutków oddziaływania na środowisko projektowanego zainwestowania terenu.

W efekcie realizacji ustaleń projektu planu dojdzie do znaczących przekształceń struktury funkcjonalno – przestrzennej. Skutkiem ustaleń planu jest przeznaczenie nowych terenów (względem dotychczas obowiązującego MPZP) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na obszarze o powierzchni około 2 ha (łącznie z drogami dojazdowymi i wewnętrznymi) obejmującej aktualnie tereny rolne (przy łącznej powierzchni całego planu ok. 183 ha).

Bezpośrednie zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej, związane z przekształceniem istniejącego stanu zagospodarowania terenu, spowodują znaczące zmiany w środowisku przyrodniczym. W wyniku realizacji zamierzeń planu zmianom ulegną:

- charakter użytkowania terenu,
- przypowierzchniowa warstwa litologiczna
- pokrywa glebowa,
- flora i fauna.

Pośrednimi efektami realizacji założeń planu będzie:

- niewielki wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza – wzrost liczby stałych emitorów zanieczyszczeń ciepłowniczych i źródeł mobilnych – związanych ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym,
- zwiększony pobór wody z ujęć podziemnych,
- zwiększony odpływ ścieków bytowych z nowych terenów mieszkaniowych i usługowych,
- wzrost emisji i uciążliwości hałasu komunikacyjnego,
- wzrost szorstkości terenu – ograniczenie przewietrzania;
- zmiany struktury gatunkowej fauny i flory;
- uproszczenie struktury biotycznej na niektórych terenach, przy jednoczesnym uzupełnieniu aktywności biologicznej innych obszarów.

Powstanie nowych dróg zwiększy powierzchnię potencjalnego spływu zanieczyszczonych wód opadowych. Projekt planu nakłada obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu w miejscach jego występowania.

Zgodnie z projektem planu tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wprowadzane są na obszary o korzystnych warunkach fizjograficznych pod względem konfiguracji terenu, warunków gruntowo – wodnych i bioklimatycznych.

Zmiany struktury funkcjonalno – przestrzennej dokonane zostaną głównie na powierzchni terenu już zmienionej przez działalność człowieka. Analiza potencjalnego oddziaływania skutków tych przekształceń, wskazuje na to, że nie stanowią one zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi, zarówno w granicach planu, jak i na obszarach sąsiednich.

Ze względu na ustalenia planu, charakter zabudowy oraz sposoby minimalizacji zagrożeń dla środowiska przyrodniczego, realizacja analizowanego projektu planu nie spowoduje niekorzystnego oddziaływania na funkcjonowanie powiązań przyrodniczych z obszarami chronionymi położonymi w obrębie przedmiotowego planu oraz w szerszym sąsiedztwie. Ścisłe przestrzeganie ustaleń planu stanowi wystarczające zabezpieczenie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko.

## **2.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione opinie właściwych organów**

### **2.2.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku**

Pismem nr RGP.6721.1.2.2015 z dnia 03.09.2015 roku Wójt Gminy Wejherowo, na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.) zwrócił się do **Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo.

Pismem nr RDOŚ-Gd-PNII.411.20.42.2015.JK.1 z dnia 30.09.2015 r. (data wpływu do UG), RDOŚ uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu z następującymi uwagami:

- w prognozie należy umieścić załącznik graficzny obrazujący położenie obszaru planu na tle sąsiadujących form ochrony przyrody;
- w prognozie konieczne jest przedstawienie analizy i oceny wpływu realizacji poszczególnych kart terenu projektu planu na formy ochrony przyrody zlokalizowane w sąsiedztwie (*Natura 2000 „Biała” PLH220016 – obowiązujący PZO – Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 28 września 2012 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Biała PLH220016, Dz. U. Woj. Pom. z 2013 r., poz. 457 ze zm.; Rezerwat Przyrody „Iewice” – obowiązujący Plan Ochrony – Zarządzenie*

*Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 28 września 2012 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Lewice”, Dz. U. Woj. Pom. z 2012 r., poz. 3435) w oparciu o aktualny stan dokumentacji przyrodniczej i dostępne fakty potwierdzające takie oddziaływanie;*

- w prognozie oddziaływania na środowisko muszą być zawarte wszystkie informacje wyszczególnione w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 51 ust. 2 w/w ustawy, powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem (art. 52, ust. 1 w/w ustawy);
- w prognozie oddziaływania na środowisko należy uwzględnić informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania (art. 52 ust. 2 w/w ustawy);

Pismem nr RGP.6721.1.2.2015.JK z dnia 22.12.2016 roku Wójt Gminy Wejherowo, na podstawie art. 17 pkt. 6 lit. b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) wystąpił do **Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o uzgodnienie** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniu 03.02.2017 roku do Wójta Gminy Wejherowo wpłynęło **Postanowienie** RDOŚ-Gd-WZP.610.20.1.2017.JK (pismo z dnia 30.01.2017 roku), na podstawie art. 17 pkt. 6 lit. b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.) **o odmowie uzgodnienia** przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z Uzasadnieniem przyjętym w w/w Postanowieniu).

Pismem nr RGP.6721.1.2.2015.JK z dnia 22.12.2016 roku Wójt Gminy Wejherowo, na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2091), art. 17 pkt. 6 lit. a) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) wystąpił do **Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o zaopiniowanie** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniu 03.02.2017 roku do Wójta Gminy Wejherowo wpłynęła **negatywna Opinia** RDOŚ-Gd-WZP.410.20.1.2017.JK (pismo z dnia 30.01.2017 roku), na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2091) oraz art. 17 pkt. 6 lit. a) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), której uzasadnienie zawiera w/w opinia oraz Postanowienie RDOŚ-Gd-WZP.610.20.1.2017.JK z dnia 30.01.2017 roku.

Po uwzględnieniu uwag zawartych w powyższej Opinii oraz Postanowieniu RDOS w Gdańsku, dokonano niezbędnej korekty ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, a następnie ponownie przedłożono projekt planu do opiniowania i uzgodnień.

Pismem nr RGP.6721.1.2.2015.JK z dnia 21.05.2017 roku Wójt Gminy Wejherowo, na podstawie art. 17 pkt. 6 lit. b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) wystąpił do **Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o ponowne uzgodnienie** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniu 29.06.2017 roku do Wójta Gminy Wejherowo wpłynęło **Postanowienie** RDOŚ-Gd-WZP.610.20.20.2017.JK (pismo z dnia 24.06.2017 roku), na podstawie art. 17 pkt. 6 lit. b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.) **o uzgodnieniu bez uwag** przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pismem nr RGP.6721.1.2.2015.JK z dnia 21.05.2017 roku Wójt Gminy Wejherowo, na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 353 z późn. z 2091), art. 17 pkt. 6 lit. a) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) wystąpił do **Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o ponowne zaopiniowanie** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniu 29.06.2017 roku do Wójta Gminy Wejherowo wpłynęła **Opinia** RDOŚ-Gd-WZP.410.20.53.2018.JK (pismo z dnia 24.06.2017 roku), na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2091), art. 17 pkt. 6 lit. a) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w której organ zaopiniował przedmiotowy projekt **z uwagami jak w w/w piśmie**.

### **2.2.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wejherowie**

Pismem nr RGP.6721.1.2.2015 z dnia 03.09.2015 roku, na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2091) oraz art. 10, ust. 2 Ustawy z dnia 14 marca 1985. r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U z 2015 r., poz. 1412 z późn. zm.), Wójt Gminy Wejherowo zwrócił się do **Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wejherowie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo.

Na powyższe pismo, które wpłynęło do Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Wejherowie w dniu 16.09.2015 r., nie otrzymano odpowiedzi.

Pismem nr RGP.6721.1.2.2015.JK z dnia 22.12.2016 roku, w związku z art. 54, ust. 1, stosownie do art. 58, ust. 1, pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.) Wójt Gminy Wejherowo zwrócił się do **Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wejherowie o zaopiniowanie** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gowino w Gminie Wejherowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na powyższe pismo, które wpłynęło do Stacji Sanitarno Epidemiologicznej w Wejherowie w dniu 02.01.2017 r., nie otrzymano odpowiedzi.

### **2.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko**

Ze względu na znaczne oddalenie terenów objętych projektem planu od granicy państwa, nie przewiduje się możliwości wystąpienia transgranicznych oddziaływań na środowisko w wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu.

### **2.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu**

Według art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt:

- a) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- b) ocenia postępy w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- c) opracowuje wieloletnie programy sporządzania planów, w nawiązaniu do ustaleń studiów z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wyniki powyższych analiz Wójt przekazuje Radzie Gminy, po zasięgnięciu opinii Gminnej Komisji Urbanistycznej, co najmniej raz w czasie kadencji. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności dokumentu, a w przypadku uznania tego dokumentu za nieaktualny w całości lub w części podejmuje działania związane ze zmianą dokumentu.

Zgodnie z art. 25 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku oraz w celu uniknięcia powielania monitorowania w myśl zasady Dyrektywy 2001/42/WE w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko wpływ ustaleń projektu tegoż Planu na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska, obszarach występowania przekroczeń, występujących zmianach jakości elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian kontrolowany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane będą corocznie w Raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnej publikacji, ale źródłami danych w tym zakresie mogą też być: Wojewódzka Baza Danych (prowadzona przez Marszałka Województwa), źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia) czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego. System monitorowania zmian zachodzących w omawianej przestrzeni opierać się powinien na okresowej ocenie przeglądu i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tych obszarów. Zaś za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie w zakresie:

- kontroli stanu jakościowego wód podziemnych oraz powierzchniowych (proponowane prowadzenie badań 2 razy w roku), rozwój sieci monitoringu jakości wód powierzchniowych i podziemnych i jej dostosowanie do wymagań wspólnotowych;
- wzmoczenia monitoringu jakości wody do spożycia przez ludzi szczególnie w odniesieniu do zawartości w wodzie wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych (WWA), trihalometanów (THM) oraz metali ciężkich;
- pomiarów poziomów hałasu w obrębie wyznaczonych stref mieszkaniowych zlokalizowanych w zasięgu bardziej ruchliwych odcinków dróg oraz emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza (proponowana częstotliwość pomiarów - 2 razy w roku);
- obserwacji stanu powierzchni biologicznie czynnej i nasadzeń zieleni ogrodowej (raz na 5 lat).

Podczas realizacji ustaleń powyższego planu miejscowego należy uwzględnić przepisy (obowiązujące na dzień uchwalenia planu) dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w:

Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2014, poz. 1348), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2003 r., Nr 106, poz. 1002, z późn. zm.).

### **3. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000**

Teren przedmiotowego planu miejscowego graniczy z obszarem Natura 2000 – **Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natury 2000 „Biała” – kod PLH220016.**

Ustalenia planu miejscowego dla omawianego obszaru muszą uwzględniać zapisy Planu Zadań Ochronnych ustanowionego Zarządzeniem Nr 27/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 28 września 2012 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Biała PLH220016 (Dz. U. Woj. Pom. z 2013 r., poz. 457)



wraz ze zmianą wprowadzoną Zarządzeniem Nr 3/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 13 lutego 2013 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2013 r., poz. 1292).

Realizacja zapisów przedmiotowego planu nie może powodować zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Biała PLH220016. Potencjalne zagrożenia związane z zagospodarowaniem terenu objętego niniejszym opracowaniem, będącym wynikiem ustaleń planu miejscowego, przed którymi należy chronić sąsiadujący z tym terenem obszar Natura 2000 (poprzez działania ochronne zgodnie z Planem Zadań Ochronnych), to m. in.:

- pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych (miejscowe zaśmiecanie wzdłuż ścieżek);
- ingerencja w warunki hydrologiczne (urbanizacja w zlewni, zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie).
- drogi, szosy (zanieczyszczenia wynikające z eksploatacji i utrzymywania przyległych ciągów dróg);
- turystyka piesza, jazda konna i ruch pojazdów (poruszanie się poza wyznaczonymi szlakami, trawersowanie zboczy powodujące lokalne uruchamianie procesów erozyjnych).

**Zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem miejscowym, uwzględniające ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, wód podziemnych (wymienione na str. 43-45 przedmiotowego dokumentu oraz w §4, ust. 3 uchwały MPZP) oraz działania ochronne ustalone w stosownych dokumentach dla zlokalizowanych w sąsiedztwie planu: Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, rezerwatu Lewice oraz obszaru Natura 2000, nie powinno spowodować znaczącego, negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze zarówno na obszarze opracowania jak i na terenach sąsiednich.**

#### **4. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu**

##### **4. 1. Wnioski do projektu planu**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Wójt Gminy Wejherowo, na podstawie art. 17 pkt. 1 ogłosił o przystąpieniu do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo.

Ogłoszenie ukazało się m.in. w Gazecie "Dziennik Bałtycki" w dniu 20 marca 2015 roku oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wejherowo. Zainteresowani mogli składać wnioski do planu w terminie do 09 kwietnia 2015 roku.

Zgodnie z art. 39 ust. 1, w związku z art. 3 ust. 1 pkt. 11 i pkt. 14 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.) Wójt Gminy Wejherowo ogłosił o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo, informując jednocześnie:

- możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo,
- możliwości składania uwag i wniosków, które zgodnie z art. 40 w/wym. ustawy mogą być składane w formie pisemnej, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem.

Wnioski do prognozy mogą być składane w terminie do dnia 09 kwietnia 2015 r.

W okresie od 21 kwietnia 2011 roku do 21 grudnia 2017 roku do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gowino w Gminie Wejherowo wpłynęło 12 wniosków od osób fizycznych – właścicieli działek na terenie objętym niniejszym planem.

W związku z zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu wpłynęły również wnioski, uwagi i informacje od instytucji, organów administracji publicznej, które uczestniczą w procedurze sporządzenia tego opracowania.

Wykaz wszystkich wniosków do planu stanowi załącznik do dokumentacji formalno-prawnej przedmiotowego opracowania.

## 4.2. Uwagi do projektu planu

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 sierpnia 2018 roku do 23 sierpnia 2018 roku

W dniu 9 sierpnia 2018 roku o godz.13:00 w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo (w sali nr 11) odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami.

Termin składania uwag do projektu planu upłynął w dniu 6 września 2018 roku.

Na podstawie art. 17, pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Wójt Gminy Wejherowo przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20, ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Lista uwag (wraz z uzasadnieniem), które wpłynęły do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu oraz w okresie przewidzianym do składania uwag do projektu miejscowego planu:

### 1. Pismo złożone dnia 16.08.2018 r. przez osobę fizyczną, dotyczące zapisów projektu w/w planu miejscowego dla terenu urbanistycznego 14.MN:

#### **Ad. 1: uwaga dotycząca braku zgody na zapis mówiący o jednym domu na jednej działce**

Nie ma zasadności dla odstąpienia od zapisu ust. 14, pkt. 2), lit. a) projektu planu w brzmieniu: „*jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w pkt d) (podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów §4, ust. 8)*”.

Zapis ten obowiązuje dla całego terenu przedmiotowego planu i wynika z charakteru istniejącej zabudowy, która przedstawia się jako ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>.

Celem rozwoju jednostki osadniczej jaką jest Gowino, poprzez przyjęcie dla przedmiotowego terenu planów miejscowych w latach od 2006 (MPZP Gowino „Nad stawami”), 2008 (MPZP Gowino I) oraz ich zmianami, na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, jest zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, przeznaczanie kolejnych obszarów pod budownictwo mieszkaniowe oraz jej wprowadzanie w zrównoważonym stopniu i tempie, przy jednoczesnym, ciągłym oraz etapowym wyposażaniu w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym obsługujące komunikację kołową, ruchu pieszego i rowerowego oraz zapewniające odpowiedni system dostaw wody pitnej, zagospodarowanie i odprowadzenie wód opadowych oraz ścieków bytowych.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu, a jedynie doprecyzowują w jaki sposób ma być kształtowana na nim zabudowa. Doświadczenie gminy w ostatnim czasie sprowadza się do wniosku, że brak w obowiązującym planie ustalenia dotyczącego ilości budynków na działce o odpowiedniej powierzchni prowadzi do patologicznego zagospodarowania działek, poprzez ich nadmierną zabudowę, co w konsekwencji powoduje trudności w użytkowaniu przestrzeni zgodnie z jej przeznaczeniem przez mieszkańców oraz obsługujące ich jednostki gminne, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, takich jak odbiór śmieci, odbiór ścieków i dostawa wody. Na terenie Gowina zaobserwować można w ostatnim czasie deficyt w zakresie dostawy wody oraz problemy z utrzymaniem dróg, a także coraz częstsze zaleganie przez dłuższy czas wód opadowych, dla których brak jest odbiornika.

Zgodnie z art. 5 Kodeksu cywilnego, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia

społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zapis dotyczący możliwości lokalizacji tylko jednego budynku na działce o powierzchni 1000m<sup>2</sup> ma służyć ochronie interesów obecnych i przyszłych mieszkańców, poprzez zapobieganie wykorzystywania dopuszczonych prawem możliwości podziałów nieruchomości na działki o powierzchni mniejszej niż wskazana w planie, a tym samym nie dotrzymaniu wskaźnika intensywności zabudowy.

Zapis ten wychodzi naprzeciw art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, który mówi o tym, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Równocześnie, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.1 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 2 pkt 1), gmina ma obowiązek takiego kształtowania ładu przestrzennego, który tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne. Celem takiego podejścia jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju wsi Gowino z wyważeniem potrzeb wszystkich interesów, zarówno prywatnych jak i publicznych.

Co do zarzutu zmiany wartości działki na niekorzyść właściciela, która ma być skutkiem wprowadzenia skarżonego zapisu, należy mieć na względzie art. 37 ust. 11 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym wskazano, że wartość nieruchomości określa się na podstawie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany.

W przedmiotowej sprawie nie następuje zmiana przeznaczenia terenu, a jedynie doprecyzowanie warunków korzystania z prawa własności, gdyż w obowiązującym planie są to tereny o takim samym przeznaczeniu oraz maksymalnej powierzchni zabudowy, a zapis mówiący o jednym budynku na jednej działce budowlanej (o powierzchni minimalnej określonej zapisami planu), wprowadza jedynie ograniczenie w ilości budynków mieszkalnych wolnostojących na jednej działce budowlanej. Taki sposób zagospodarowania przestrzeni oraz zabudowy poszczególnych działek budowlanych, których powierzchnia w większości w granicach planu wynosi pomiędzy 900 i 1500 m<sup>2</sup>, jest zgodny ze stanem istniejącym w terenie, gdzie na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat działki dzielone na podstawie obowiązujących planów miejscowych zostały zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi o powierzchni od 80 do 200 m<sup>2</sup> (jeden budynek na jednej działce).

Zatem nie można zgodzić się z zarzutem obniżenia wartości nieruchomości na podstawie potencjalnych, czysto hipotetycznych, możliwości zarobkowych właściciela gruntu.

#### **Ad. 2: uwaga dotycząca maksymalnej wysokości poziomu posadzki parteru bez uwzględnienia ukształtowania terenu**

Zapis planu dotyczący „maksymalnej wysokości poziomu posadzki parteru” jest nieodzownie związany z poprzedzającym go zapisem dotyczącym „wysokości zabudowy”, który zgodnie z definicją przyjętą w planie, w brzmieniu: „...wymiar określający zewnętrzny gabaryt obiektów, mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów” oznacza, iż wysokość poziomu posadzki parteru należy przyjmować dla rzędnej terenu „przy głównym wejściu do budynku”.

Wyznaczenie wysokości w stosunku do poziomu morza skutkowałoby wprowadzeniem jednej wartości niezależnie od poziomu posadowienia budynku. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić ukształtowanie terenu tak, aby w jak najmniejszym stopniu je zmieniać.

#### **Ad. 3: uwaga dotycząca dopuszczenia możliwości stosowania dachów płaskich**

Zapis planu dotyczący rodzaju dachów oraz kątów nachylenia połaci dachowych, wynika z konieczności dostosowania rodzaju oraz formy architektonicznej planowanych inwestycji do obecnej zabudowy na terenie przedmiotowego planu oraz w jego sąsiedztwie, w celu zapewnienia ładu przestrzennego. Zapisy wszystkich obowiązujących planów miejscowych w obrębie geodezyjnym Gowino dopuszczają tradycyjną formę zabudowy, jaką stanowi dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowy najczęściej w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> z możliwością wprowadzania formy dachów wielospadowych również symetrycznych, przy

czym na terenie przedmiotowego planu dopuszczono, dla zabudowy pomocniczej: kąty nachylenia połączy dachowych:  $22^{\circ} - 45^{\circ}$ . Nie można zgodzić się z argumentem, że stosowanie dachów płaskich wychodzi naprzeciw zmianom pogodowym, w szczególności występowaniu porywistych wiatrów. Zgodnie z obowiązującymi normami, podczas projektowania konstrukcji dachu należy brać pod uwagę obciążenia siłą wiatru na danym terenie, zatem dach dwuspadowy również musi je spełniać.

#### **Ad. 4 uwaga dotycząca zmniejszenia odległości od lasu:**

Zapis planu dotyczący odległości nowej zabudowy od granicy terenu leśnego, jest zgodny z przepisami odrębnymi obowiązującymi na dzień sporządzania projektu planu, w tym m. in. rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422ze zmianami). Zgodnie z § 271, ust. 8. w/w rozporządzenia: „*najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień.*”, co w tym przypadku stanowi minimalną odległość równą 12,0 m od granicy terenu leśnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01.Ls. Teren ten został ograniczony do obszaru rzeczywistego występowania zadrzewienia, a nie faktycznego użytku leśnego wskazanego na mapie. Równocześnie obszar ten nie został powiększony w stosunku do obszaru w obecnie obowiązującym planie.

#### **Ad. 5: uwaga dotycząca pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% jak w planie obowiązującym**

Zapis projektu planu dotyczący powierzchni biologicznie czynnej, określonej na poziomie: minimum 65%, wynika z określonego w przedmiotowym planie wskaźnika zabudowy: maksymalnie 35% (w tym do 30% dla obiektów kubaturowych), stanowiącego stosunek powierzchni wszystkich budynków na działce do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach; do powierzchni zabudowy zalicza się również trwałe utwardzenia terenu.

Obowiązujący plan miejscowy dla tego terenu dopuszcza maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową (w tym nawierzchniami utwardzonymi), a powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 50%. Suma tych wskaźników nie daje 100% powierzchni terenu działki, zatem podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wynika wprost z wyliczeń matematycznych, a równocześnie służy zapobieganiu problemom związanym z obowiązkiem zagospodarowania wód opadowych na terenie działek w miejscu ich powstawania.

Maksymalna powierzchnia przeznaczona pod zabudowę kubaturową w sporządzanym projekcie planu miejscowego pozostanie na takim samym poziomie, jak w planie dotychczas obowiązującym.

#### **Ad. 6: uwaga dotycząca zapisów o makroniwelacji**

Zapis planu dotyczący makroniwelacji terenu oznacza, iż na terenie poszczególnych działek budowlanych nie dopuszcza się możliwości zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1,0 m, przy czym warunek ten nie dotyczy m. in. wykonywania stawów, oczek wodnych, drenaży oraz realizacji piwnic. Zbyt duża (o więcej niż 1m) niwelacja terenu powoduje zmianę stosunków wodnych na terenie, co w świetle problemów z zagospodarowaniem wód opadowych ma istotny wpływ na sąsiednie nieruchomości. Ponadto zwraca się uwagę, że ingerencja w środowisko poprzez budowę budynku powinna polegać na dostosowaniu tego obiektu do terenu, a nie na dostosowaniu ukształtowania terenu do budynku.

#### **Ad. 7: uwaga dotycząca dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>**

Zapis planu dotyczący stosowania indywidualnych rozwiązań odprowadzania ścieków w postaci mini oczyszczalni biologicznych (przydomowych oczyszczalni ścieków) dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m<sup>2</sup>, ma na celu dopuszczenie takich rozwiązań wyłącznie dla obszarów rozproszonych zabudowy, na terenach gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej

powodowałyby nadmierne koszty oraz nie przyniosłyby korzyści dla środowiska. Kierunek stosowania sposobu odprowadzania ścieków z terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów przeznaczonych pod rozwój tej zabudowy wynika przede wszystkim z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo oraz Strategii Rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a także *Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie gmin - uczestników Komunalnego Związku Gmin "Dolina Redy i Chylonki"*.

Nie dopuszcza się zbiorczej oczyszczalni ścieków, ponieważ zgodnie z opracowaną „Koncepcją gospodarki ściekowej dla zlewni sołectw Gowino, Pętkowice, Sopieszyno, Ustarbowo na terenie Gminy Wejherowo”, zaakceptowaną przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni, dla przedmiotowego terenu przewidziana została sieć kanalizacji sanitarnej w oparciu o przepompownię ścieków.

**Ad. 8: uwaga dotycząca braku zgody na poszerzenie drogi dojazdowej tylko z działki skarżącego oraz zmniejszenie szerokości dróg wewnętrznych do 6 m**

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego, dotyczące poszerzenia drogi gminnej, dojazdowej o oznaczeniu 08.KDD, nie wprowadzają nowych warunków w tym zakresie. W/w droga gminna jest poszerzona do szerokości 10 m, w oparciu o m.in. wydzieloną w 2009 r. na podstawie obowiązującego planu działkę drogową o nr 318/28 po północnej stronie tej drogi.

Drogi wewnętrzne 65.KDW i 66.KDW zostały wyznaczone w oparciu o wydzielone działki ewidencyjne nr 318/20 i 318/27, których szerokość wynosi 8 m, co uznaje się za odpowiednie dla prowadzonych w nich sieci infrastruktury technicznej.

**Ad. 9: uwaga dotycząca zmniejszenia obszaru stawu**

W projekcie planu oznaczono na przedmiotowym terenie, jako elementy informacyjne, miejsca występowania wód powierzchniowych stojących, gdzie okresowo występują wody powierzchniowe (w granicach użytku N). Obszar ten jest mniejszy w stosunku do wskazanego obszaru w obecnie obowiązującym planie. Zabudowa na działce nr 318/22 będzie możliwa w granicach użytku RIVb. Jednocześnie miejsca występowania wód zostaną zachowane, a negatywny wpływ zabudowy ograniczony zostanie do minimum.

- 2. Pisma złożone w dniu 05.09.2018 r. przez PRM Group Sp. z o.o. GOWINO Sp. K. oraz MULTIDOM Sp. z o.o. o identycznej treści dotyczące terenu urbanistycznego 11.MN oraz 13.MN oraz zmian zapisów projektu w/w planu miejscowego poprzez wykreślenie zapisu „jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w pkt d)”**

Nie ma zasadności dla odstąpienia od zapisu projektu planu w brzmieniu: „jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej o powierzchni minimalnej wskazanej w pkt d) (podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem zapisów §4, ust. 8), z powodów wskazanych w niniejszym rozstrzygnięciu w pkt 1 Ad.1.

Ponadto, zdaniem organu sporządzającego przedmiotowy projekt planu miejscowego, w/w zapis jest precyzyjny i ustala jasne zasady lokalizacji budynków. Plan określa wymaganą minimalną powierzchnię działki, na której dozwolone jest sytuowanie jednego budynku mieszkalnego, co jest jednoznaczne, że na działce większej niż 1000m<sup>2</sup> zlokalizować można również tylko 1 budynek. W celu budowy na dużym terenie wielu budynków należy wydzielić geodezyjnie odpowiedniej wielkości teren pod każdy budynek. Taki zapis daje pewność co do sposobu zagospodarowania terenu, zgodnego z charakterem zabudowy istniejącej w miejscowości Gowino.

- 3. Pismo złożone w dniu 05.09.2018 r. przez osobę fizyczną dotyczące przeznaczenia terenu działki o nr ewid. 211/68 pod budownictwo mieszkaniowe oraz drobne usługi nieuciążliwe**

Dla terenu działki 211/68 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, działka stanowi grunt rolny, łąkę i nieużytki.

Na obszarze objętym projektem planu występuje znaczna ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które dotychczas nie zostały zabudowane, zatem biorąc pod uwagę ten fakt, nie ma uzasadnienia dla powiększenia ich ilości przy jednoczesnym braku odpowiedniej infrastruktury technicznej. Ponadto, jak wskazuje właściciel działki, obszar ten jest położony znacznie wyżej niż sąsiednie tereny, co przemawia za nieprzeznaczaniem go na cele budowlane, ponieważ zmniejszenie terenów zielonych tym bardziej spowoduje niekontrolowany spływ wód opadowych z tej nieruchomości na działki sąsiednie.

Zgodnie z wnioskiem właściciela, część działki została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – pas terenu (ok. 8 działek budowlanych) wzdłuż ulicy Podgórnej (teren 04.MN,U), natomiast znaczna część działki o pierwotnym numerze 211 została już podzielona na ok. 60 działek budowlanych.

W związku z powyższym, zdaniem organu sporządzającego przedmiotowy projekt planu miejscowego, celem jest pozostawienie obszaru działki nr 211/68 jako oznaczonego w projekcie planu miejscowego 02.ZN i przeznaczenie go na tereny zieleni urządzonej oraz nieurządzonej w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, oczka i ciek wodne, zakrzaczenia rozumiane jako biotycznie czynne, do bezwzględnego zachowania.