

UCHWAŁA NR VIII/78/2019 RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 22 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łężyce w gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż Al. Parku Krajobrazowego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730), w związku z uchwałą Nr XXXIII/388/2017 Rady Gminy Wejherowo z dnia 6 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łężyce w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż Al. Parku Krajobrazowego, Rada Gminy Wejherowo stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, przyjętego uchwałą nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łężyce w gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż Al. Parku Krajobrazowego, składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łężyce w gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż Al. Parku Krajobrazowego" w skali 1:1000, stanowiącego integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Wejherowo o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połąci dachowych do 12°;
- 3) **lukarnach** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połąci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m:
 - ganków, wiatrołapów, okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 5) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- tarasów i powierzchni utwardzonych;

- 7) **produkcji** – rozumie się przez to wszelką działalność produkcyjną oraz rzemieślniczą, wytwórczą oraz składy i magazyny;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danej działce budowlanej, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tej działki;
- 9) **strefie zieleni** – rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech piętach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
- 10) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym** – rozumie się przez to stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne, niepołączone trwale z gruntem i przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;
- 12) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN15kV;
- 7) pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN15kV;
- 8) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200;
- 9) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500;
- 10) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700;
- 11) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200;
- 12) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500;
- 13) strefa kontrolowana od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700;
- 14) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 15) strefa zieleni;
- 16) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”;
- 17) otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

§ 5. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U**;
- 4) tereny zieleni, oznaczony symbolem: **Z**;
- 5) tereny komunikacji – dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**;
- 6) tereny komunikacji – dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 7) tereny komunikacji – dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**;
- 8) teren komunikacji – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem: **KDWxs**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) nakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny, panele elewacyjne, w tym stal, aluminium i tworzywo sztuczne w barwach białych, brązowych, antracytowych i ich pochodnych,
 - b) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów stromych do barw czerwonej, brązowej, antracytowej i ich pochodnych,
 - c) zakaz na terenach MN/U lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych w granicy działki;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - c) lokalizację budynku pomocniczego w odległości 1,5m od granicy działki lub w granicy z działką;

§ 7. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz pozostałych ustaleń planu,
 - b) zakaz zmiany konfiguracji terenu o wysokość względną większą niż 3,0 m,
 - c) zakaz zmiany stosunków wodnych przy realizacji inwestycji,
 - d) nakaz zachowania istniejących zadrzewień przydrożnych oraz uzupełnienie nasadzeń drzew przydrożnych, o ile nie kolidują z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów, płazów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu ochrony przyrody,
 - f) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b),
 - g) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2;
- 2) dopuszcza się przeniesienie lub skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 8-41/13, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu: prowadzenie badań archeologicznych podczas prac naruszających strukturę gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, którymi są: tereny komunikacji – drogi publiczne: KDL, KDD, tereny zieleni: Z, ustala się jako tereny ogólnodostępne.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach „Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego”, ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 11,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 9,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: P/U, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 9;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;
- 3) położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 110°

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie dla projektowanych sieci infrastruktury technicznej przeznaczeń terenów ustalonych w planie;
- 3) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 o szerokości po 6,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 5) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 o szerokości po 8,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 6) strefa kontrolowana projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 o szerokości po 6,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 7) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN15kV.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:

- a) KDL – klasy lokalnej,
- b) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny: KDWxs;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem:
 - a) z przyległych dróg publicznych, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie,
 - b) z przyległych dróg wewnętrznych,
 - c) z przyległych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 6) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny dla terenu oznaczonego symbolem MN/U,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 250 m² powierzchni użytkowej dla budynku o funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji magazynowej;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w halach garażowych i garażach wolnostojących.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. b.,
 - b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przede wszystkim w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, do sieci kanalizacji sanitarnej lub na własny nieutwardzony teren oraz do urządzeń odwadniających, takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne i inne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody,
 - h) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej, paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa, ekogroszek, pellet, drewno lub źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - k) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 m²,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie wyznaczonym w planie,
 - b) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących lub słupowych,
 - c) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U** ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, tj.:
 - a) dla wszystkich terenów 6,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDWxs,
 - b) dla terenu 1MN/U 4,0 m od lasu,
 - c) dla terenu 2MN/U 12,0 m od lasu;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 4) lokalizację usług nieuciążliwych, z wyłączeniem usług oświaty i zdrowia;
- 5) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
- 8) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 1,2;
- 9) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – do trzech kondygnacji nadziemnych - do 12,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna - do 5,0 m;
- 10) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - b) dla dachu spadzistego kąt nachylenia połaci dachowych od 25 do 45, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 11) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5;

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 2) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty na jednej działce budowlanej.

§ 16.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U** ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, tj.:
 - a) dla wszystkich terenów 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem 3KDL,
 - b) dla wszystkich terenów 6,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL,
 - c) dla wszystkich terenów 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,
 - d) dla wszystkich terenów 12,0 m od lasu,
 - e) dla terenu: 2U – 6,0 m od wschodniej granicy terenu opracowania;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m²;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 1,6;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku usługowego – do trzech kondygnacji nadziemnych - do 12,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna - do 5,0 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - b) dla dachu spadzistego kąt nachylenia połaci dachowych od 25 do 45, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 10) na terenie 2U lokalizację zieleni w strefie zieleni, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5;

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U** dopuszcza się:

- 1) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 2) lokalizację budynków pomocniczych lub wiat.

§ 17.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U** ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, tj.:
 - a) dla wszystkich terenów 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem 3KDL,
 - b) dla wszystkich terenów 6,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL,

- c) dla wszystkich terenów 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,
- d) dla wszystkich terenów 12,0 m od lasu,
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m²;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 2,0;
- 7) maksymalna wysokość: do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 15,0 m,
- 8) geometrię dachu:
 - a) dach płaski lub dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - b) dla dachu spadzistego kąt nachylenia połaci dachowych od 25 do 45, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5;
- 12) dla terenów: 4P/U i 5P/U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) dla terenu: 1P/U, ze względu na położenie w części w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, uwzględnienie §9.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 2) lokalizację budynków pomocniczych lub wiat.

§ 18.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **Z** ustala się:

- 1) tereny zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5;

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **Z** dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

- 1) tereny komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDL nie mniej niż 8,0 m,

- b) dla terenu 2KDL nie mniej niż 12,0 m,
- c) dla terenu 3KDL nie mniej niż 10,0 m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDD – nie mniej niż 16,0 m,
 - b) dla terenu 2KDD – nie mniej niż 10,0 m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) tereny komunikacji – dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 10,0 m.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDWxs**, ustala się:

- 1) tereny komunikacji – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym nie mniej niż 8,0 m;
- 3) lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 23. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, dla wszystkich terenów w wysokości: 30%.

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

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/78/2019

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 22 maja 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY WEJHEROWO

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łężyce w gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż Al. Parku Krajobrazowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235), Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 listopada 2018r. do 3 grudnia 2018r. W dniu 28 listopada 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Uwagi można było składać do 17 grudnia 2018r.

Następnie na skutek przyjętych uwag przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 marca 2019 r. do 4 kwietnia 2019 roku. W dniu 20 marca 2019r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Uwagi można było składać do 18 kwietnia 2019 r.

§ 2. W ustawowym terminie w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęło 16 pism, z czego część się powielala. Ostatecznie pisma łącznie zawierały 60 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łężyce w gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż Al. Parku Krajobrazowego. Wójt Gminy Wejherowo uwzględnił 4 uwagi, co skutkowało ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu. Następnie w ustawowym terminie w ramach drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło 1 pismo, zawierające 4 uwagi.

Wójt Gminy Wejherowo rozstrzygnął o nieuwzględnieniu 56 uwag z pierwszego wyłożenia i 4 uwag z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - łącznie 60 uwag. W związku z czym Rada Gminy Wejherowo rozstrzygnęła o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WEJHEROWO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI ŁĘŻYCE W GMINIE WEJHEROWO, NA OBSZARZE POŁOŻONYM WZDŁUŻ AL. PARKU KRAJOBRAZOWEGO

- I wyłożenie do publicznego wglądu -

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 12 listopada 2018r. do 03 grudnia 2018r.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 17 grudnia 2018r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	4	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
				Wnoszę o usunięcie zapisu §7.1.b) dopuszczającego niwelację terenu jedynie o 1,5m . Zapis nie przewiduje różnic terenowych pojawiających się na terenach dużych działek. (jak opisano w pkt. 2).			x	Przeredagowano zapis w sposób dopuszczający niwelację terenu o 3,0 m.
				Sprzeciwiam się nałożonej zbyt wysokiej stawce procentowej służącej naliczeniu wysokości opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - ustalonej na 30%.			x	Zgodnie z art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.” Opłata ta jest dochodem własnym gminy i w związku z kosztami ponoszonymi z procedurą sporządzenia planu zasadnym jest ustalenie jej na poziomie 30%.

2.	20.12.2018 (data nadania 17.12.2018)	przedsiębiorstwo	dz. 14/14, 14/13, 14/11, Łężyce	- należy zmienić przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej sieci SN-15kV na działkach nr 14/14, 14/13, 14/11. Uzasadnienie: obecny przebieg w/w pasa technologicznego będzie uniemożliwiał budowę na działce 14/13 obiektu magazynowego w oparciu o wydaną przez Wójta Gminy Wejherowo decyzję o warunkach zabudowy nr 6730.135.2017 z dnia 23.02.2018r.. W związku z zachodzącą kolizją istniejącej sieci SN-15 kV z planowanym posadowieniem obiektu magazynowego Spółka w imieniu Inwestora wystąpiła do Energi - Operator SA O/Gdańsk o wyrażenie zgody na zmianę przebiegu przedmiotowej sieci. Taką zgodę i uzgodnienie Spółka uzyskała. Opracowany został, przez Biuro Projektowe El-pro Łukasz Darmach ul. Pomorska 22e/27, 80-333 Gdańsk, projekt przebudowy sieci na odcinku od słupa nr 45 do słupa nr 44 na w/w działkach. Wcześniej złożony został wniosek do Wójta Gminy Wejherowo o wydanie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie istniejącej sieci. Jednakże postępowanie powyższe na dzień obecny zostało zawieszono na skutek wszczęcia przez Wojewodę Pomorskiego postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy gazociągu wys. ciś. DN 700. Docelowo należy w planie przewidzieć także możliwość skablowania istniejącej sieci SN w pasach ul. Limbowej i projektowanej drogi na działce 14/14 na odcinku od słupa nr 45 do słupa nr 44 tak aby przedsięwzięcia te nie wymagały zmiany planu.	4P/U – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; 2U – teren zabudowy usługowej; 2KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna;		x	Zgodnie z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz §10 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, plan miejscowy sporządza się na aktualnej kopii mapy zasadniczej. Zgodnie z uzyskana mapą zasadniczą naniesione zostały elementy infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt. 10. Ustalenia planu dopuszczają skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.
			dz. 12/5, 14/4, Łężyce	Spółka wnosi o zmianę kategorii projektowanych dróg na działkach nr 12/35 i 14/14 z kategorii dróg wewnętrznych (KDW) na kategorię dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD). Uzasadnienie: projektowane drogi wpisują się w sieć dróg publicznych. Zarówno początek jak i koniec łączyć się będą z drogami publicznymi. W związku z powyższym będą ogólnodostępne. Ponadto dla każdego potencjalnego inwestora bardzo ważna jest pewność dojazdu, dostęp do uzbrojenia a także późniejsze administrowanie drogą.	2P/U, 3P/U, 4P/U – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; 1U, 2U – teren zabudowy usługowej; 1KDW, 2KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna;		x	Zgodnie z strukturą własności gruntów, projektowane drogi wewnętrzne będą obsługiwać własność prywatną jednego inwestora. W związku z tym realizacja tej sieci drogowej powinna leżeć w jego gestii.

				Spółka wnosi o obniżenie stawki 30% opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu i skalkulowanie jej na poziomie uwzględniającym poniesione koszty związane z procedurą opracowania i uchwalenia planu. Uzasadnienie: Z względu na bezpośrednie sąsiedztwo Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów - Eko Dolina tereny te traktowane są przez potencjalnych inwestorów jako tereny gorszej kategorii. W tej sytuacji jedynie cena może pomóc w podjęciu decyzji o realizacji inwestycji. Ponad to część gruntów działek nr 14/14 i 12/35 obciążone są skutkami przebiegu rurociągów wysokiego ciśnienia DN 200, DN 500 i projektowanego DN 700. W sumie jest to grunt o powierzchni ok. 3 ha. Z tytułu przebiegu powyższych rurociągów budżet Gminy zasilany jest wpływami z tytułu podatku od budowli.			x	Zgodnie z art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.” Opłata ta jest dochodem własnym gminy i w związku z kosztami ponoszonymi z procedurą sporządzenia planu zasadnym jest ustalenie jej na poziomie 30%.
3.	14.12.2018 17.12.2018 19.12.2018 (wysłano w dniu 17.12.2018)	osoby prywatne (8 pism z tożsamymi uwagami)	Działka o nr ewid..74/21	Składam wniosek o dołączenie do opracowania (włączenie) terenów przylegających, należących do Pana F.Z. oraz Pana F.M. Jednocześnie składam wniosek o zaprojektowanie na w/w terenach funkcji mieszkaniowej.	brak określenia nieruchomości		x	Zgodnie z art. 17 pkt. 11 uopizp (Dz. U. 2018 poz. 1945) uwagi muszą dotyczyć projektu planu. Wnioski o zmianę granic opracowania wykraczają poza przedmiotową procedurę. Uwaga bezzasadna.

		cały teren opracowania	W paragrafie §3 projektu uchwały pominięto szczegółowe wyjaśnienie pojawiającej się na mapach funkcji: Teren przeznaczony pod ... „SKŁADÓW i MAGAZYNÓW”. W związku z powyższym proszę o usunięcie tych opisów z mapy oraz nie uwzględnianie takiej funkcji w projekcie. Paragraf 3 pkt.7 jedynie wymienia tą funkcją. W związku z istniejącymi kwaterami wysypiska śmieci w Łęczycach wyrażam stanowczy sprzeciw dotyczący tego zapisu.	cały teren opracowania		x	Pojęcie „składów i magazynów” nie występuje samodzielnie. Przeznaczenia terenów, w tym terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zostały opisane w §4, a parametry szczegółowe w §17. Zastosowana nomenklatura jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587).
	dz. nr 12/35, Łężyce	Składam wniosek o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na terenach na działce numer 12/35. Aktualny plan zaburza znacznie równowagę pomiędzy funkcją mieszkaniową już realizowaną na tym obszarze, wprowadzając na ten teren usługi i produkcję. Dotychczasowe działania na tym terenie wskazywały, jak również wcześniejsze plany wskazywały na funkcje mieszkaniowe na znacznym obszarze wsi Łężyce. Rozbudowa funkcji mieszkaniowej na tym terenie jest niezbędna do utrzymania równowagi będącej gwarantem realizowania polityki przestrzennej zgodnej również z oczekiwaniami mieszkańców już korzystających ze swoich nieruchomości. Oczekujemy rozbudowy infrastruktury wpływającej na poprawę jakości życia takiej jak sklepu, przedszkola czy żłobki. Aktualny plan pisany jest wyłącznie pod dyktando biznesu z pominięciem interesów mieszkańców	2P/U, 3P/U – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; 1U – teren zabudowy usługowej; 1MN/U, 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej; 1KDW, 2KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna; KDxs – ciąg pieszo-jezdny;			x	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo (Uchwała nr XXXV/423/2013 z dnia 27 listopada 2013 r.) na przedmiotowym terenie nie można wprowadzić samodzielnej funkcji mieszkaniowej. Studium przewiduje ten obszar pod funkcję usługową i produkcyjną. Ponadto na terenie objętym przystąpieniem do sporządzenia projektu planu wydawane były decyzje o warunkach zabudowy dla funkcji przemysłowych oraz usługowych.
	-	Składam wniosek o wykreślenie zapisu §6 pkt.2 podpunkt „c”, brak dokładnego określenia co to jest budynek pomocniczy.	-			x	Budynek pomocniczy został zdefiniowany w §3 ust. 1 pkt. 1. Uwaga bezzasadna.

			-	<p>Składam wniosek o zmianę zapisu §7 pkt. 1a, absurdalny jest obecny zapis: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”</p> <p>W związku z faktem, iż wieś Łężyce leży w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w samym jego centrum, oraz z uwagi na fakt, iż na terenie wsi zlokalizowane jest wysypisko śmieci Ekodolina, znacząco negatywnie oddziaływające na środowisko i otoczenie, wnoszę o zapis: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć oraz inwestycji oddziałujących na środowisko”.</p>	-		x	<p>Legalna definicja i określenie rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zawarta jest w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2018 poz. 2018), a także w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010 nr 23 poz. 1397). Sformułowanie „inwestycji oddziałujących na środowisko” nie posiada odzworowania w polskim prawie. Ponadto obszar objęty planem znajduje się w strefie przemysłowej i takie jest jego docelowe przeznaczenie.</p>
--	--	--	---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--	---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			-	Znacznie zaniżona jest realna potrzebna ilość miejsc parkingowych wymienionych w §14 pkt.1 ppkt.7 . W związku z bardzo słabą komunikacją zbiorową na obszarze wsi Łężyce, większość mieszkańców jak i osób pracujących korzysta z komunikacji samochodowej. W związku z powyższym istnieją już znaczne problemy z dostosowaniem miejsc parkingowych. Przykłady firm DOMAX, która przygotowała kilkadziesiąt razy więcej miejsc niż w Państwa projekcie i wykorzystuje je w całości, czy też firma DOE, która również pomimo większej ilości niż w zakładanym projekcie nie mieści się na własnym obszarze. Na dzień bieżący w miejscowości Łężyce mamy problem z zaparkowanymi pojazdami na poboczach drogi czy też samochody TIR zaparkowane wzdłuż jezdni Al. Parku Krajobrazowego, wprowadzające chaos komunikacyjny. Składam wniosek o 10 -krotne zwiększenie wymaganych miejsc postojowych. Składam wniosek o wyznaczenie obowiązkowych stref postojowych dla samochodów ciężarowych i zaopatrzeniowych, dla inwestycji powyżej 2000m ² powierzchni użytkowej (obecnie samochody oczekują na wjazdy do firm parkując nocami na Al. Parku Krajobrazowego).	-			x	Normatyw parkingowy jest zgodny z ustaleniami planu, ponadto zapisy w §14 ust. 1. pkt. 7 odnosi się do minimalnej liczby miejsc parkingowych.
			-	Składam wniosek o umieszczenie w planie zakazu lokalizacji nadajników sieci komórkowych.	-			x	Nadajniki sieci telefonii komórkowej są inwestycja celu publicznego, kwalifikowana jako infrastruktura techniczna. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 z późn. zm.) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

			dz. nr 12/35, Lężyce	Składam wniosek o zmianę funkcji terenów oznaczonych 1MN/U oraz 2 MN/U na funkcje wyłącznie mieszkaniową w związku z bezpośrednim sąsiedztwem budynków mieszkaniowych.	1MN/U, 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;			x	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo (Uchwała nr XXXV/423/2013 z dnia 27 listopada 2013 r.) na przedmiotowym terenie nie można wprowadzić samodzielnej funkcji mieszkaniowej. Studium przeznacza ten obszar pod funkcję usługową i produkcyjną.
			-	Wnoszę o usunięcie zapisu §15 pkt.4 jego części dotyczącej usług oświaty i zdrowia. Zapis ten jest całkowicie aspołeczny, godzący w interes mieszkańców wsi Lężyce	1MN/U, 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;			x	Zakaz usług oświaty i zdrowia na przedmiotowym terenie wynika z uwzględnienia Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Bliskie sąsiedztwo drogi powiatowej oraz terenów przemysłowych uniemożliwia utrzymanie norm akustycznych.
			-	Wnoszę o usunięcie zapisu §16 pkt.3a oraz 3b Zapis ten jest całkowicie aspołeczny, godzący w interes mieszkańców wsi Lężyce.	1U, 2U – teren zabudowy usługowej;			x	Zakaz usług oświaty i zdrowia na przedmiotowym terenie wynika z uwzględnienia Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Bliskie sąsiedztwo drogi powiatowej oraz terenów przemysłowych uniemożliwia utrzymanie norm akustycznych. Zakaz obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m ² wynika z ustaleń Studium.

			-	Wnoszę o usunięcie zapisu §17 pkt. Zapis ten jest całkowicie aspołeczny, godzący w interes mieszkańców wsi Łężyce.	1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;		x	§17 dotyczy szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U. Jego usunięcie spowoduje niezgodność tekstu uchwały z rysunkiem. Niemniej jednak domniema się, że Składający uwagę miał na myśli §17 ust. 1. pkt. 3, w związku z czym wyjaśniam jak wyżej: zakaz usług oświaty i zdrowia na przedmiotowym terenie wynika z uwzględnienia Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Bliskie sąsiedztwo drogi powiatowej oraz terenów przemysłowych uniemożliwia utrzymanie norm akustycznych. Zakaz obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m ² wynika z ustaleń Studium.
			-	Wnoszę o zmianę parametrów zabudowy §17 pkt.4 , zmiana na 40% umożliwiająca lokalizację miejsc postojowych i parkingowych o odpowiedniej ilości.	1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;		x	Ustalone parametry zabudowy są zgodne z ustaleniami Studium i umożliwiają realizację miejsc parkingowych ustalonych w §14 ust. 1. pkt. 7.

			dz. nr 12/35	Składam wnioski o zmianę z projekcie. Konieczne jest połączenie projektowanej na działce 12/35 drogi oznaczonej KDWxs z projektowaną drogą KDW na tej samej działce. Obecna komunikacja w strefie mieszkaniowej ul. Dębowa jest nie wystarczająca. Droga jest wąska, długa i wielokrotnie skręca. Połączenie dwóch projektowanych dróg wpłynie na usprawnienie komunikacji, w tym lepiej zabezpieczy ten teren w przypadku akcji ratowniczych. W zapisie projektu §14 pkt.5 mówi o zachowaniu ciągłości ciągów komunikacyjnych, tymczasem w projekcie nie uwzględniono tego.	2P/U, 3P/U – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; 1U – teren zabudowy usługowej; 1MN/U, 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej; 1KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna; KDxs – ciąg pieszo-jezdny;		x	Projektowana droga 1KDW docelowo obsługiwać będzie tereny przemysłowo-usługowe i transport ciężarowy z tym związany. Obsługa terenów mieszkaniowych i przemysłowych powinna być rozdzielna. Ponadto parametry ciągu pieszo-jezdnego nie spełniają wymogów dla obsługi samochodów ciężarowych.
4.	24.12.2018 (data nadania 17.12.2018)	osoba prywatna (3 pisma z tożsamymi uwagami)	-	Wykreślenie zapisu dotyczącego zakazu na terenach MN/U lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych i lokalno-usługowych w granicy działki (par. 6 pkt. 1c pmpz)	1MN/U, 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;		x	Wprowadzony zakaz ma na celu zachowanie wolnostojącego charakteru zabudowy na działkach sąsiednich.
			-	Doprecyzowanie co autor pmpz rozumie poprzez użycie sformułowania „budynek pomocniczy”. Czy miało być ono tożsame z wyjaśnionym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określeniem „pomieszczenie pomocnicze” czy może autor ma na myśli coś innego? (par. 6 pkt 2c)	-		x	Budynek pomocniczy został zdefiniowany w §3 ust. 1 pkt. 1.
			-	doprecyzowanie co autor pmpz rozumie poprzez określenie „...przedsięwzięcia mogące ZAWSZE ZNACZĄCO oddziaływać na środowisko..” (par. 7 pkt 1a pmpz)	-		x	Legalna definicja i określenie rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zawarta jest w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2018 poz. 2018), a także w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010 nr 23 poz. 1397).

			-	wykreślenie zapisu dotyczącego budowy pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV o szerokości pa 7,0 m od osi linii w obu kierunkach (par. 13 pkt 3 - kategorycznie się sprzeciwiam budowie mv. pasu przechodzącego przez nieruchomości, których jestem właścicielem)	-		x	Pas technologiczny jest strefą wolną od zabudowy, którą obligatoryjnie trzeba wskazać zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt. 9. Ustalenia planu dopuszczają skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych, wówczas pas technologiczny przestanie obowiązywać.
			-	ponowne przeanalizowanie wymogu, co do ilości miejsc postojowych na wskazane rozmiary powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, produkcyjnej i magazynowej, (par. 7b, c i d pmpz) - wg mojej opinii 1 miejsce postojowe to za mało	-		x	Normatyw parkingowy jest zgodny z ustaleniami planu, ponadto zapisy w §14 ust. 1. pkt. 7 odnosi się do minimalnej liczby miejsc parkingowych.
			-	zniesienie przymusu korzystania z sieci wodociągowej i zakazu alternatywnego poboru wody (par. 14 pkt. 2i);	-		x	Korzystanie z sieci wodociągowej zapewnia ochronę przed skażeniem gleb – szczególnie w rejonie usługowo-przemysłowym. Jednocześnie zapisy planu dopuszczają do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody z indywidualnych ujęć wody.
			-	zniesienie zakazu stosowania indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem elektrowni wiatrowych (par. 14 pkt 2L)	-		x	przedmiotowy zakaz dotyczy elektrowni wiatrowych rozumianych zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2016 poz. 961). Mikroinstalacje w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii będą mogły być realizowane.

			-	wykreślenie zakazu lokalizacji usług oświaty i zdrowia na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U oraz 2MN/U (par. 15 pkt 1)4)	-		x	Zakaz usług oświaty i zdrowia na przedmiotowym terenie wynika z uwzględnienia Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Bliskie sąsiedztwo drogi powiatowej oraz terenów przemysłowych uniemożliwia utrzymanie norm akustycznych.
			-	wykreślenie zakazu lokalizacji usług oświaty i zdrowia (16 pkt. 3a oraz 3b)	-		x	Zakaz usług oświaty i zdrowia na przedmiotowym terenie wynika z uwzględnienia Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Bliskie sąsiedztwo drogi powiatowej oraz terenów przemysłowych uniemożliwia utrzymanie norm akustycznych. Zakaz obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m ² wynika z ustaleń Studium.
			-	wykreślenie zakazu lokalizacji usług oświaty i zdrowia (17 pkt. 3a oraz 3b)	-		x	Zakaz usług oświaty i zdrowia na przedmiotowym terenie wynika z uwzględnienia Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Bliskie sąsiedztwo drogi powiatowej oraz terenów przemysłowych uniemożliwia utrzymanie norm akustycznych. Zakaz obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m ² wynika z ustaleń Studium.

			-	umieszczenie w planie zakazu, lokalizacji nadajników sieci komórkowych.	-		x	Nadajniki sieci telefonii komórkowej są inwestycja celu publicznego, kwalifikowana jako infrastruktura techniczna. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 z późn. zm.) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
5.	27.12.2018	stowarzyszenie	-	Stowarzyszenie popiera wnioski zainteresowanych obywateli którzy: nie otrzymali do wglądu większości dokumentów o których mówi Wójt w swoim obwieszczeniu, nie mogli się więc z nimi zapoznać jako jedyne materiały, które były dostępne otrzymali, (mapa plus projekt uchwały Rady Gminy) materiały nie odpowiadające wymogom i standardom wymaganym od Planu Zagospodarowania Przestrzennego wykładanego do publicznego wglądu.	-		x	Brak zasadności uwagi. Wszystkie materiały niezbędne do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu o których mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587) były dostępne w Urzędzie Gminy Wejherowo w terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
				brak było tekstu planu - opisu technicznego do przedmiotowego planu	-		x	Brak zasadności uwagi. Projekt planu miejscowego zawierał wszystkie elementy, o których mowa w art. 15 ust. 1 uopizp (Dz. 2018 poz. 1945).

				brak było kart szczegółowych do Planu	-		x	Brak zasadności uwagi. Zgodnie z przepisami obowiązującymi projekt planu zawiera część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.
				wyłożona mapa nie spełniała wymogów jakiegokolwiek urzędowej dokumentacji techniczno planistycznej, nie wiadomo kto ją sporządził i kto ponosi odpowiedzialność za jej prawidłowe sporządzenie	-		x	Mapa zasadnicza pozyskana została z PODGiK w Wejherowie i spełnia wszystkie wymagania dla mapy zasadniczej. Część graficzna projektu planu jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
				nie podano żadnych danych na temat autorów mapy to jest: autora			x	Zgodnie z przepisami obowiązującymi, ujawnianie informacji o zespole projektowym planu miejscowego nie jest obligatoryjne. Niemniej jednak informacje taką można było uzyskać w Urzędzie Gminy Wejherowo.

			<p>Nie podano:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. imienia i nazwiska autora mapy - uprawnionego urbanisty 2. nr uprawnień urbanisty 3. przynależności do izby urbanistów 			x	<p>Zgodnie z obowiązującymi przepisami, ujawnianie informacji o zespole projektowym planu miejscowego nie jest obligatoryjne. Niemniej jednak informacje taką można było uzyskać w Urzędzie Gminy Wejherowo. Jednocześnie informuję że Izby Urbanistów zostały zniesione, a zasady uzyskania uprawnień urbanistycznych reguluje art. 5 uopizp (Dz. 2018 poz. 1945).</p>
			<p>Brak daty sporządzenia mapy brak podpisów projektanta i sprawdzającego</p>			x	<p>Data sporządzenia projektu znajduje się zarówno na części tekstowej i graficznej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami projekt planu miejscowego nie wymaga podpisów projektanta i sprawdzającego.</p>
			<p>nie podano osoby odpowiedzialnej za sporządzenie tekstu projektu uchwały</p>			x	<p>Zgodnie z obowiązującymi przepisami, ujawnianie informacji o zespole projektowym planu miejscowego nie jest obligatoryjne. Niemniej jednak informacje taką można było uzyskać w Urzędzie Gminy Wejherowo.</p>

				brak opinii prawnej za zgodność uchwały z prawem			x	Zgodnie z obowiązującymi przepisami, opinia prawna na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie jest wymagana. Ponadto informuję, że przedmiotowy plan jest w fazie projektowej i nie stanowi aktu prawa miejscowego, ani podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych. Zgodnie z art. 20 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) zgodność uchwały z przepisami prawnymi ocenia wojewoda po przyjęciu uchwały przez radę gminy.
				nie wiadomo w oparciu o jakie dokumenty i na jakiej zasadzie powstał tekst uchwały			x	Podstawa prawna sporządzenia projektu planu jest podana w preambule uchwały.

				brak możliwości sprawdzenia zgodności projektu uchwały z tekstem projektu planu			x	<p>Wszystkie materiały niezbędne do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu o których mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587) były dostępne w Urzędzie Gminy Wejherowo w terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w dniu dyskusji publicznej.</p>
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------	--	--	---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				brak możliwości sprawdzenia czy uwzględniono w projekcie uwagi instytucji opiniujących, w jakim zakresie i czy w ogóle były projektantowi znane			x	<p>Wszystkie materiały niezbędne do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu o których mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587) były dostępne w Urzędzie Gminy Wejherowo w terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dokumentacja planistyczna z etapu opiniowania i uzgadniania nie stanowi przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu. Jednocześnie istniała możliwość złożenia wniosku o udostępnienie informacji publicznej. Wniosek taki nie wpłynął.</p>
--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>Nadto, nie były dostępne dla społeczeństwa: Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu dla fragmentu wsi Lężyce, Opinia Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Wejherowie Opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.</p>			x	<p>Prognoza oddziaływania na środowisko jak i pozostałe materiały niezbędne do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu o których mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587) były dostępne w Urzędzie Gminy Wejherowo w terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ponadto informacje na temat opinii Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Wejherowie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku zostały stowarzyszeniu udostępnione również w formie elektronicznej.</p>
			<p>Nadto, nie były dostępne dla społeczeństwa: Opinie gestorów uzbrojenia podziemnego tj: Energa, Pevik Gdynia, WSW Gdańsk, Polskiej Spółki Gazowej, Polskie Sieci Energoenergetyczne, Gdańsk, Gaz - System, Opinia Komendy Powiatowej Straży Pożarnej, Opinia Zarządu Województwa Pomorskiego, Wnioski Komunalnego Związku Gmin Opinia Eko Doliny</p>			x	<p>Dokumentacja planistyczna z etapu opiniowania i uzgadniania nie stanowi przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu. Jednocześnie istniała możliwość złożenia wniosku o udostępnienie informacji publicznej. Wniosek taki nie wpłynął.</p>

6.	27.12.2018	osoby prywatne	-	<p>Stwierdzamy, że</p> <p>1. nasi przedstawiciele mający zapoznać się z wyłożoną dokumentacją nie otrzymali do wglądu większości dokumentów o których mówi Wójt w swoim obwieszczeniu, a</p> <p>2. jedyne materiały, które były dostępne (mapa plus projekt uchwały Rady Gminy) nie odpowiadały wymogom i standardom wymaganym od Planu Zagospodarowania Przestrzennego wykładanego do publicznego wglądu.</p>	-		x	Brak zasadności uwagi. Wszystkie materiały niezbędne do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu o których mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587) były dostępne w Urzędzie Gminy Wejherowo w terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
				brak było tekstu planu - opisu technicznego do przedmiotowego planu	-		x	Brak zasadności uwagi. Projekt planu miejscowego zawierał wszystkie elementy, o których mowa w art. 15 ust. 1 uopizp (Dz. 2018 poz. 1945).
				brak było kart szczegółowych do Planu	-		x	Brak zasadności uwagi. Zgodnie z przepisami obowiązującymi projekt planu zawiera część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

			wyłożona mapa nie spełniała wymogów jakiejkolwiek urzędowej dokumentacji techniczno planistycznej, nie wiadomo kto ją sporządził i kto ponosi odpowiedzialność za jej prawidłowe sporządzenie	-		x	Mapa zasadnicza pozyskana została z PODGiK w Wejherowie i spełnia wszystkie wymagania dla mapy zasadniczej. Część graficzna projektu planu jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			nie podano żadnych danych na temat autorów mapy to jest: autora			x	Zgodnie z obowiązującymi przepisami, ujawnianie informacji o zespole projektowym planu miejscowego nie jest obligatoryjne. Niemniej jednak informacje taką można było uzyskać w Urzędzie Gminy Wejherowo.
			Nie podano: 1. imienia i nazwiska autora mapy - uprawnionego urbanisty 2. nr uprawnień urbanisty 3. przynależności do izby urbanistów			x	Zgodnie z obowiązującymi przepisami, ujawnianie informacji o zespole projektowym planu miejscowego nie jest obligatoryjne. Niemniej jednak informacje taką można było uzyskać w Urzędzie Gminy Wejherowo. Jednocześnie informuję że Izby Urbanistów zostały zniesione, a zasady uzyskania uprawnień urbanistycznych reguluje art. 5 uopizp (Dz. 2018 poz. 1945).

			Brak daty sporządzenia mapy brak podpisów projektanta i sprawdzającego			x	Data sporządzenie projektu znajduje się zarówno na części tekstowej i graficznej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami projekt planu miejscowego nie wymaga podpisów projektanta i sprawdzającego.
			nie podano osoby odpowiedzialnej za sporządzenie tekstu projektu uchwały			x	Zgodnie z obowiązującymi przepisami, ujawnianie informacji o zespole projektowym planu miejscowego nie jest obligatoryjne. Niemniej jednak informacje taką można było uzyskać w Urzędzie Gminy Wejherowo.
			brak opinii prawnej za zgodność uchwały z prawem			x	Zgodnie z obowiązującymi przepisami, opinia prawna na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie jest wymagana. Ponadto informuję, że przedmiotowy plan jest w fazie projektowej i nie stanowi aktu prawa miejscowego, ani podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych.
			nie wiadomo w oparciu o jakie dokumenty i na jakiej zasadzie powstał tekst uchwały			x	Podstawa prawna sporządzenia projektu planu jest podana w preambule uchwały.

				brak możliwości sprawdzenia zgodności projektu uchwały z tekstem projektu planu			x	<p>Wszystkie materiały niezbędne do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu o których mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587) były dostępne w Urzędzie Gminy Wejherowo w terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w dniu dyskusji publicznej.</p>
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------	--	--	---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				brak możliwości sprawdzenia czy uwzględniono w projekcie uwagi instytucji opiniujących, w jakim zakresie i czy w ogóle były projektantowi znane			x	<p>Wszystkie materiały niezbędne do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu o których mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587) były dostępne w Urzędzie Gminy Wejherowo w terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dokumentacja planistyczna z etapu opiniowania i uzgadniania nie stanowi przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu. Jednocześnie istniała możliwość złożenia wniosku o udostępnienie informacji publicznej. Wniosek taki nie wpłynął.</p>
--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				Nadto, nie były dostępne dla społeczeństwa: Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu dla fragmentu wsi Łężyce, Opinia Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Wejherowie Opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.			x	Prognoza oddziaływania na środowisko jak i pozostałe materiały niezbędne do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu o których mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587) były dostępne w Urzędzie Gminy Wejherowo w terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
				Nadto, nie były dostępne dla społeczeństwa: Opinie gestorów uzbrojenia podziemnego tj: Energa, Pevik Gdynia, WSW Gdańsk, Polskiej Spółki Gazowej, Polskie Sieci Energoenergetyczne, Gdańsk, Gaz - System, Opinia Komendy Powiatowej Straży Pożarnej, Opinia Zarządu Województwa Pomorskiego, Wnioski Komunalnego Związku Gmin Opinia Eko Doliny			x	Dokumentacja planistyczna z etapu opiniowania i uzgadniania nie stanowi przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu. Jednocześnie istniała możliwość złożenia wniosku o udostępnienie informacji publicznej. Wniosek taki nie wpłynął.

- II wyłożenie do publicznego wglądu -

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 14 marca 2019r. do 4 kwietnia 2019r.

Wyznaczony termin składania uwag dotyczących projektu planu – do dnia 18 kwietnia 2019r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowo w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	5	4	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9

1.	25.03.2019	przedsiębiorstwo	dz. 12/32, Łężyce	<p>1. W projekcie planu nie uwzględniono aktualnej struktury własności i zagospodarowania terenu poprzez planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu 1KDL. <u>Proponowana zmiana:</u> Zmiana proponowanego poszerzenia pasa drogowego pod drogę 1KDL tak, aby ominąć teren działki 12/32. <u>Uzasadnienie:</u> Proponowany przebieg drogi 1KDL nie uwzględnia zrealizowanego i oddanego do użytkowania zagospodarowania na działce prywatnej nr 12/32 stanowiącej własność wnioskodawców. Planowany przebieg pasa drogowego przebiega w miejscu istniejących na ww. działce instalacji i przyłączy, ogrodzenia, krawędzi zbiornika gazu oraz miejsc postojowych. Nie widzimy możliwości wykonania w tym miejscu drogi. Zwracamy uwagę, że istnieje możliwość ewentualnego poszerzenia obecnego pasa drogowego w drugą stronę (na północ) tym samym poszerzając zakres objęty planem. Proponowane rozwiązanie będzie mniej kosztownym wariantem dla gminy, gdyż w przypadku wykupu nieruchomości i planowanej budowy drogi dojdą dodatkowe koszty związane z koniecznością przebudowy obecnego zagospodarowania działki 12/32. Ponadto zaproponowane w planie rozwiązanie powoduje konieczność procedowania większej ilości spraw związanych z wywłaszczeniem, a co za tym idzie większe koszty dla gminy. Ponadto poszerzenie pasa drogowego w stronę działki 12/32 spowoduje ograniczenie zrealizowanych miejsc postojowych znajdujących się właśnie od strony granicy z działką drogową</p> <p>2. Planowana linia zabudowy nie uwzględnia aktualnego zagospodarowania terenu <u>Proponowana zmiana:</u> Zmiana maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren 1KDW z 6 m na 4 m lub zapis, że dopuszcza się niezachowanie wyznaczonej w planie linii zabudowy w przypadku rozbudowy istniejących obiektów z jednoczesnym zachowaniem linii istniejącej zabudowy, która stanowi przedłużenie budynku. <u>Uzasadnienie:</u> Na etapie ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy oraz w projekcie budowlanym, który uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 25.06.2018 r. nr AB.6740.III.172.2018.13 (decyzja zamienna do decyzji pierwotnej z dnia 13.03.2018 r. nr AB.6740.III.497.2019.7) wskazana była planowana rozbudowa w drugim etapie zrealizowanej już hali. Proponowana linia zabudowy uniemożliwiłaby rozbudowę zgodnie z założeniami i zaburzyła by harmonię i estetykę budynku oraz znacznie skomplikowała konstrukcję budynku, która przygotowana (zrealizowana) została pod planowaną rozbudowę. Dodatkowo, zgodnie z Ustawą o drogach publicznych Art. 43 ust. 1 obiekty budowlane przy drogach powinny być</p>	3P/U – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; 1KDL – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;			<p>Projektowana droga 1KDL uwzględnia obecne zagospodarowanie na działce nr ewid. 12/32, obręb Łężyce, w taki sposób, iż planowane poszerzenie w/w drogi omija istniejący budynek oraz sieci infrastruktury podziemnej, w tym zbiornik gazu. Linie rozgraniczające drogę 1KDL zajmują od 1,0m do 1,7m działki nr ewid. 12/35. Ponadto informuję, że w liniach rozgraniczających zawiera się cała rezerwa terenowa pod pas drogowy, w którego w skład wchodzi: droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą.</p> <p>Projektowana nieprzekraczalna linia zabudowy uwzględnia istniejące zagospodarowanie na przedmiotowej działce i została wyznaczona po ścianie istniejącego budynku. Proponowana linia zabudowy w odległości 6,0m od działki drogowej jest optymalna dla zabudowy produkcyjno-usługowej. Wynika ona z charakteru tego typu zabudowy oraz ruchu pojazdów ciężarowych, dla których usytuowanie budynków zbyt blisko skrajni jezdni stanowi utrudnienie w ruchu kołowym. Ponadto informuję, iż wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę jest</p>
----	------------	------------------	----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej w terenie zabudowy o 6 m. Projektowany sięgacz drogowy działki nr 12/35 (oznaczony w planie jako teren 1KDW) planowany jest jako droga wewnętrzna, a więc nie jest drogą publiczną i nie mają zastosowania przepisy o odległości zabudowy od dróg publicznych. Na podstawie powyższego, nie zauważono przeszkód, aby wyznaczyć linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 1KDW, a zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie spowoduje chaos w zabudowie.</p>				<p>wiążąca, pomimo uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego.</p>
			<p>3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. <u>Proponowana zmiana:</u> Zmiana proponowanego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej z wielkości 20% na 10%. <u>Uzasadnienie:</u> W projekcie budowlanym, który uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 25.06.2018 r. nr AB.6740.111.172.2018.13 (decyzja zamienna do decyzji pierwotnej z dnia 13.03.2018 r. nr AB.6740.III.497.2019.7) załączone zostało pozwolenie wodnoprawne (decyzja nr OS-500/2016 z dnia 16.11.2016 r.), które uzyskano na podstawie operatu wodnoprawnego w którym wskazana została przewidywana wystarczająca powierzchnia biologicznie czynna dla Etapu I i II (rozbudowa), która wynosi kolejno 34,4 % i 9,92 % powierzchni działki.</p>				<p>Udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej dotyczy całego terenu 3P/U. Zaproponowany wskaźnik jest i tak podwyższony. Przy zastosowaniu PBC na poziomie mniejszym niż 20% jest zagrożenie wpływem powierzchniowym na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne. Ponadto utrudniona byłaby racjonalna gospodarka wodami opadowymi. Ponadto informuję, iż wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę jest wiążąca, pomimo uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego.</p>
			<p>4. Planowany kąt nachylenia dachu dla terenu 3 P/U <u>Proponowana zmiana:</u> Zmiana dopuszczalnego zakresu spadku dachu dla dachu skośnego z 25° - 45° na 12° - 45°. <u>Uzasadnienie:</u> Zapisy planu miejscowego uniemożliwiają zgodnie z zawartymi definicjami dachu płaskiego i dachu skośnego budowę dachu w zakresie powyżej 12° oraz poniżej 25° co jest niezrozumiałe ze względu na pobliską istniejącą zabudowę, gdzie budynki kryte są dachami dwuspadowymi o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia 12° - 20°, brak jest natomiast przykładów zabudowy o nachyleniu połaci dachowym powyżej 20°. Powyższe zostało wskazane w analizie, stanowiącej załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy nr 6730.168.2015 oraz w analizie stanowiącej załącznik nr 2 do projektu decyzji o warunkach zabudowy nr 6730.6.2019 i 6730.7.2019: "W obszarze analizowanym występują budynki kryte dachami: - płaskimi (o nachyleniu połaci do 12°), wysokość najwyższego punktu na pokryciu do 10,0 m, - dwuspadowymi o symetrycznym kącie nachylenia połaci</p>				<p>Ustalona w planie geometria dachów ma odzwierciedlenie w obszarze objętym opracowaniem, a także w jego najbliższym sąsiedztwie i jest ona spójna z istniejącymi budynkami. Analiza urbanistyczna, do której odnosi się Składający uwagę, została wykonana na podstawie innego artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945, ze zm.) i ma ona inny zakres niż plan miejscowy. Ponadto, wykonana analiza urbanistyczna na potrzeby decyzji o warunkach</p>

				12° -20°, wysokość kalenicy do 12,0 m, wysokość okapu do 10,0m, kalenica równoległa lub prostopadła do granicy działki. Zmiana zakresu spadku dachu nie zaburzy harmonii, estetyki i ładu przestrzennego pobliskiego terenu, wręcz przeciwnie - wpisze się w istniejącą zabudowę.				zabudowy tyczy się najbliższego sąsiedztwa, znajdującego się w obszarze wyznaczonym przez trzykrotność frontu danej działki, przez co obszar ten jest nieadekwatny do obszaru objętego planem miejscowym.
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WEJHEROWO

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łężyce w gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż Al. Parku Krajobrazowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w niewielkiej części niezabudowanego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Dotyczy to głównie terenów niezainwestowanych, użytkowanych dotychczas rolniczo lub nieużytków. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania przede wszystkim pod teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz w niewielkim stopniu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, terenów dróg publicznych, oraz terenów dróg wewnętrznych, nie wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada rozbudowę istniejących dróg gminnych. Tym samym ich realizacja stanowi obciążenie budżetu gminy wynikających z konieczności wykupu gruntów oraz utrzymania dróg. Jednocześnie w gestii gminy leży uzbrojenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną w niezbędnym zakresie.

1. Zadania w zakresie realizacji terenów dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma