

UCHWAŁA NR LV/626/2023 RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XXVI/340/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, przyjętego uchwałą nr XXXIII/331/2009 Rady Gminy Wejherowo z dnia 30 lipca 2009 r. (ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Gminy Wejherowo Nr XVII/210/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r., Nr XXXIV/406/2013 z dnia 30 października 2013 r., Nr XXXV/423/2013 z dnia 27 listopada 2013 r., Nr XLVIII/558/2018 z dnia 17 października 2018 r. oraz nr XXXVII/437/2022 z dnia 26 stycznia 2022 r.).

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo, w granicach określonych w załączniku nr 1 - zwany dalej zmianą planu.

§ 2. 1. Część tekstowa zmiany planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo” w skali 1:1000, stanowiący integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany planu, stanowiące integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące integralny załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **terenie** - rozumie się przez to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 2) **dachach symetrycznych** - rozumie się przez to dach dwupołaciowy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych i jednakowej długości tych połaci;
- 3) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynków (mieszkalnych, usługowych, pomocniczych itp.) znajdujących się na działce budowlanej, liczonych po zewnętrznym obrysie, do powierzchni tej działki budowlanej (inwestycyjnej);
- 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 1,5 m

niżej wymienionych elementów (łącznie długość elementów kubaturowych wysuniętych poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie może przekraczać 30% długości elewacji frontowej budynku):

- a) ganków, wiatrołapów, okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
- b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
- c) innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;

5) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy budynku, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- c) tarasów i powierzchni utwardzonych;

6) **wysokości budynku** - rozumie się przez to miarę od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do kalenicy;

7) **uniwersalnym projektowaniu** - rozumie się przez to projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

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

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Zbychowo;
- 6) strefa ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Zbychowo;
- 7) pas szerokości 100 m od linii brzegu stawu;
- 8) granica terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 9) granica terenów służących organizacji imprez masowych.

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

- 1) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **R, RM;**
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem **WS;**
- 3) tereny dróg publicznych, droga dojazdowa oznaczone symbolem **KDD.**

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

- 1) ogranicza się materiały wykończenia elewacji do cegły, drewna, tynku naturalnego o nisko nasyconych kolorach złamanej bieli, beżu lub jasnej szarości; dopuszcza się kamień w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding, blachę oraz klinkier;
- 2) ogranicza się materiał pokrycia dachu do dachówki ceramicznej oraz blachodachówki; dopuszcza się wyłącznie materiały matowe; ogranicza się kolorystykę pokrycia dachowego do koloru naturalnego spieku ceramicznego; dla obiektów o kącie nachylenia dachów 18-22 stopni dopuszcza się pokrycia z papy bitumicznej w odcieniach grafitowych;

- 3) dla istniejących budynków posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszej zmianie planu przy rozbudowie w poziomie dopuszcza się zastosowanie geometrii dachu jak w budynku istniejącym;
- 4) dla nadbudowy budynków parterowych wymagane jest uwzględnienie dachów jak podano w karcie danego terenu;
- 5) przy przebudowie budynków istniejących o dachach w innych kolorach niż ustalono w karcie danego terenu, dopuszcza się zachowanie koloru jak w budynku istniejącym;
- 6) przy przebudowie budynków istniejących usytuowanych przed maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę w linii istniejącej zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych; nie dopuszcza się rozbudowy (powiększenia powierzchni zabudowy) w części położonej przed nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji budynków bliźniaczych.

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

- 1) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie zmiany planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 4) nakaz utrzymania w jak największym stopniu dotychczasowej rzeźby terenu, który przeznaczony jest pod zainwestowanie; działki sąsiednie zabezpieczyć przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym przed wpływem wód powierzchniowych;
- 5) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleni izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 6) podczas realizacji ustaleń planu należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 7) w przypadku stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska roślin, zwierząt, grzybów rzadkich, chronionych, itp. oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) należy niezwłocznie złożyć odpowiedni wniosek do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ich ochroną.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) strefa ochrony dóbr kultury: teren w części położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Zbychowo;
- 2) dla historycznego układu ruralistycznego wsi Zbychowo, który obejmuje historyczny układ zabudowy i historyczną strukturę wsi, ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku zmiany planu;
- 3) w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej ochronie podlega:
 - a) układ dróg o przebiegu historycznym oznaczony na rysunku zmiany planu,
 - b) usytuowanie zabytkowych budynków,
 - c) układ budynków w zagrodach;
- 4) dla obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - a) wymóg zachowania dróg o przebiegu historycznym oznaczonych na rysunku zmiany planu,
 - b) wymóg zachowania historycznego rozplanowania wsi,
 - c) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych (o wysokości przekraczającej dwukrotnie wysokość zabytkowych obiektów),

- d) lokalizacja nowej zabudowy w miejscach jej historycznego występowania lub kształtowania układu budynków w nawiązaniu do historycznych wzorów a w przypadku ich braku w oparciu o analogie; nowe obiekty na terenach zabudowy zagrodowej realizować jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca;
- 5) wokół historycznego układu ruralistycznego wsi Zbychowo ustala się strefy ochrony ekspozycji, mające na celu zabezpieczenie właściwego eksponowania historycznego układu zabudowy i historycznej struktury.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują następujące zasady:

- 1) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze;
- 2) na obszarze opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwa powodzi;
- 3) na obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) na obszarze opracowania występuje zbiornik wodny (staw w terenie 2.WS) należący do urządzeń melioracji wodnych, ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do zbiornika wodnego w odległości do 1,5 m od brzegu.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: jak powierzchnia terenu.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: należy przestrzegać przepisów odrębnych w zakresie zgłaszania planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50,0 m ponad poziom terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę do właściwego organu wojskowego (Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych w Warszawie).

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci wodociągowe,
- b) nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
- d) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
- e) etapowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na następujących warunkach:
 - spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych w tym prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego,
 - po realizacji sieci wodociągowej obiekty należy przyłączyć do sieci, a indywidualne ujęcia zlikwidować;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci elektroenergetyczne,
- b) nowe sieci elektroenergetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- c) dopuszcza się budowę nowych sieci elektroenergetycznych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli gruntu,
- d) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją;

3) zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:

- a) z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia zlokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w innych działkach za zgodą właściciela,
- b) nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) możliwe są indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;

4) odprowadzanie ścieków:

- a) w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci kanalizacyjne,
- b) nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
- d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

5) odprowadzanie wód opadowych:

- a) wody opadowe z parkingów powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi, do kanalizacji deszczowej lub do rowów, studni chłonnych, zbiorników szczelnych itp.,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci kanalizacji deszczowej oraz innych urządzeń służących do odprowadzania wód opadowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,
 - c) 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, ogrody deszczowe), co należy wykazać w projektach budowlanych i w projektach branżowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do odbiornika zlokalizowanego poza terenem działki lub terenem objętym inwestycją, na warunkach uzgodnionych z zarządcą lub właścicielem terenu lub odbiornika,
 - e) wskazane jest gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania do m. in. prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawadniania terenów zieleni itp.;
- 6) **gospodarka odpadami stałymi:** odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomością i zgodnie z obowiązującym „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;

7) układ komunikacyjny:

- a) ustala się zachowanie ciągłości powiązań komunikacyjnych w granicach obszaru zmiany planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z przylegającej drogi,
- c) dla nowych i rozbudowanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych wyznaczono w § 15 pkt 6) lit. d.,

d) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.R,RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej,

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej,
- budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej,
- obiekty pomocnicze,
- miejsca postojowe, zieleń, dojścia i dojazdy niezbędne dla funkcji wymienionych powyżej,
- infrastrukturę techniczną - wyłącznie jako inwestycje celu publicznego,

c) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych z terenów przyległych na teren drogi i do systemu odwodnienia dróg;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) parametry wysokości:

- budynki mieszkalne: 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze, wysokość do 9m (w tym wysokość do okapu do 5m),
- budynki pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość przy dachu płaskim do 4m, przy dachu spadzistym do 6m (w tym wysokość do okapu do 3m),
- budynki pozostałe: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do 10m,
- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,60m nad poziomem terenu w miejscu najwyższego poziomu terenu przy budynku,

b) forma dachu:

- budynki mieszkalne: wyłącznie dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni,
- pozostałe budynki: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 18-22 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej 0,8-1,5 m,

c) forma i usytuowanie budynków: wolnostojące,

d) kolorystyka i materiały: obowiązują ustalenia ogólne § 6 pkt 1) i 2),

e) wskaźniki zabudowy: minimalny - nie występuje potrzeba ustalenia; maksymalny do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją,

f) intensywność zabudowy: minimalna - nie występuje potrzeba ustalenia, maksymalna do 0,50 powierzchni w odniesieniu do powierzchni terenu objętego inwestycją,

g) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

3) **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia ogólne § 11;

4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) obowiązują ustalenia ogólne § 7,

- b) teren położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją - 60%,
 - d) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) teren położony w strefie ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Zbychowo oraz w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Zbychowo, obowiązują ustalenia ogólne § 8,
 - b) kształtowanie zabudowy zgodnie z § 6 oraz § 8;
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) obowiązują ustalenia ogólne § 13,
 - b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą przyległej drogi publicznej - drogi dojazdowej 3.KDD,
 - d) ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - e) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w lit. d) dopuszcza się na wyznaczonych do tego celu miejscach, w granicach własnej nieruchomości;
- 7) Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu: 30%.**

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.WS** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) dopuszcza się: budowle związane z użytkowaniem wód, w tym m.in. przejścia (kładka, itp.) oraz pomostów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wyklucza się: pozostałe budowle;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) forma zabudowy: nie dotyczy,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: nie dotyczy;

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie dotyczy wydzielen na potrzeby infrastruktury technicznej;

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody krajobrazu kulturowego:

- a) teren położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: 100%,

- c) teren należy do urządzeń melioracji wodnych;
- 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Zbychowo: obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 6) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) obowiązują ustalenia ogólne § 13,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą przyległej drogi publicznej - drogi dojazdowej 3.KDD,
 - c) wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: nie dopuszcza się;
- 7) **Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu:** 0%, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **Przeznaczenie terenu:**

- a) tereny dróg publicznych - część drogi gminnej, ul. Redzka; klasa D - droga dojazdowa,
- b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z użytkowaniem dróg,
 - infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą za zgodą zarządcy drogi;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna,
- d) słupy i maszty inne: wysokość do 12m;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody krajobrazu kulturowego:**

- a) teren położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- b) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Zbychowo,
- c) droga o przebiegu historycznym - obowiązuje wymóg zachowania drogi,
- d) w pasie szerokości 100 m od linii brzegu stawu mogą być realizowane wyłącznie inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Zbychowo;

5) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) obowiązują ustalenia ogólne § 13,
- b) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi,
- c) obsługa komunikacyjna terenu za pomocą przyległej drogi publicznej,
- d) wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: nie dopuszcza się;

6) **Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu:** 0%, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 18. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XVIII/223/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego, poz. 3377 z dnia 28 sierpnia 2020 r.).

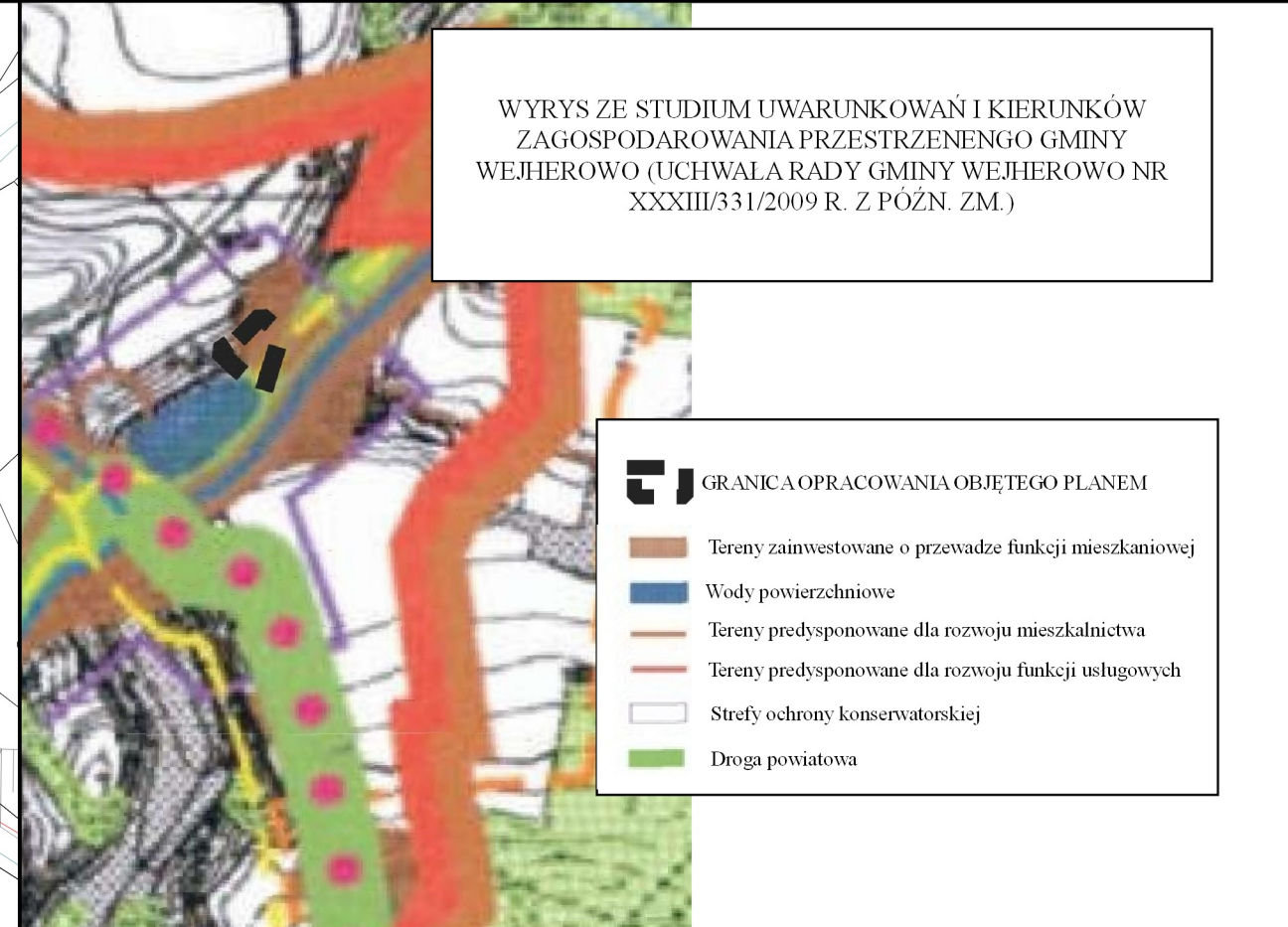
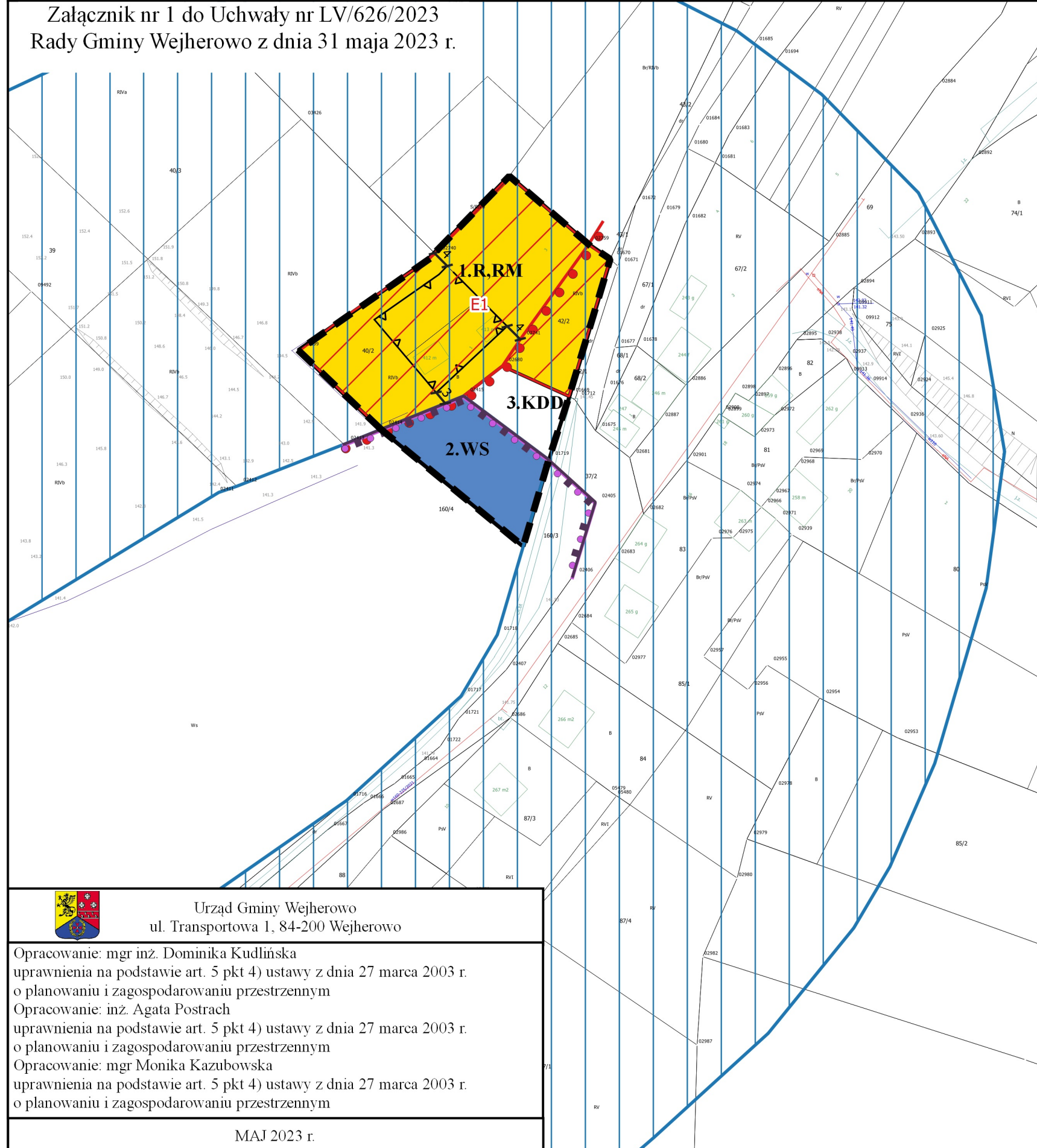
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSCHODNIEGO FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ZBYCHOWO W GMINIE WEJHEROWO

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LV/626/2023
Rady Gminy Wejherowo z dnia 31 maja 2023 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO (UCHWAŁA RADY GMINY WEJHEROWO NR XXXIII/331/2009 R. Z PÓŹN. ZM.)

- GRANICA OPRACOWANIA OBJĘTEGO PLANEM
- Tereny zainwestowane o przewadze funkcji mieszkaniowej
- Wody powierzchniowe
- Tereny predysponowane dla rozwoju mieszkalnictwa
- Tereny predysponowane dla rozwoju funkcji usługowych
- Strefy ochrony konserwatorskiej
- Droga powiatowa

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

1. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia wymiarowa
- granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Zbychowo
- E1 - strefa ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Zbychowo
- pas szerokości 100 m od linii brzegu stawu

2. PRZEZNACZENIE TERENU

- R.RM - tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDD - tereny dróg publicznych, droga dojazdowa

3. OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica terenów rekreacyjno - wypoczynkowych
- granica terenów służących organizacji imprez masowych

Obszar opracowania w całości znajduje się w Trójmiejskim Parku Krajobrazowym

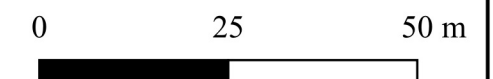


Urząd Gminy Wejherowo
ul. Transportowa 1, 84-200 Wejherowo

Opracowanie: mgr inż. Dominika Kudlińska
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4) ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Opracowanie: inż. Agata Postrach
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4) ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Opracowanie: mgr Monika Kazubowska
uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4) ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

MAJ 2023 r.

Skala 1:1000



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2023 r. poz. 977) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminach od 21.09.2022 r. do 12.10.2022 r. oraz od 13.03.2023 r. do 03.04.2023 r. W dniach 29.09.2022 r. oraz 23.03.2023 r. odbyły się dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane przy I wyłożeniu do dnia 26.10.2022 r. oraz przy ponownym wyłożeniu do dnia 17.04.2023 r.

W ustawowym terminie przy I wyłożeniu do publicznego wglądu wniesiono jedną uwagę, którą Zarządzeniem Nr 174/2022 z dnia 10.11.2022 r. Wójt Gminy Wejherowo uwzględnił. W ustawowym terminie przy II wyłożeniu wniesiono jedną uwagę, której Zarządzeniem nr 49/2023 z dnia 08.05.2023 r. Wójt Gminy Wejherowo nie uwzględnił. Uwaga złożona w dniu 29.03.2023 r. przez Pomorski Zespół Parków Krajobrazowych w Słupsku, Oddział Zespołu w Gdańsku – Trójmiejski Park Krajobrazowy dotyczyła terenów oznaczonych symbolami 1.R,RM oraz 3.KDD.

Treść uwagi: „a) w odniesieniu do ustaleń szczegółowych zawartych dla terenu oznaczonego 1.R,RM: w przypadku nowej zabudowy proponuje się przyjmować standardy tradycyjnego budynku wsi kaszubskiej tj.:

- rzut prostokątny budynku 1:2-1:1,5,
 - obiekt parterowy z poziomem 0,00 na wysokości maksymalnie 0,5 m,
 - dach dwuspadowy, symetryczny, wysoki o nachyleniu połaci 45°,
 - przy nowo projektowanej zabudowie proponuje się zrezygnować z dachów płaskich lub o nachyleniu 18-22° z zastosowaniem ścianki kolankowej,
- b) w odniesieniu do ustaleń szczegółowych zawartych dla terenu oznaczonego 3.KDD – w § 17 pkt 2 lit c) określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: dla masztów telefonii komórkowej: wysokość dowolna. Należy zwrócić uwagę, iż teren w granicach opracowania mpzp, w tym teren 3.KDD znajduje się w strefie 100 m od zbiornika wodnego. Trzeba zwrócić uwagę, że obszar ten znajduje się w obszarze o istotnych walorach historycznych i kulturowych – historycznego układu ruralistycznego wsi Zbychowo. Wprowadzenie dominant takich jak maszty telefonii komórkowej o dowolnej wysokości nie są zgodne z koncepcją ochrony Parku. Plan ochrony zakłada w tych strefach ograniczenie wysokości nowo sytuowanych budowli i budynków do wysokości obiektów sąsiadujących. W ustaleniach do mpzp plan ochrony zawiera zalecenia, aby nie dopuszczać do lokalizacji w strefie 100 m od zbiorników wodnych obiektów budowlanych, a także innych obiektów, urządzeń i instalacji mogących tworzyć dominanty krajobrazowe degradujące walory fizjonomiczne wodnych wnętrz krajobrazowych. Niezależnie, iż maszty telefonii komórkowej stanowią inwestycje celu publicznego nie powinny one wpływać negatywnie na cele ochrony Parku i zagrażać jego walorom. W tej sytuacji wnosimy o usunięcie tego zapisu w mpzp § 17 pkt 2 lit c)."

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy w całości.

Uzasadnienie: W zakresie ochrony przyrody Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku uzgodnił przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez pismo nr RDOŚ-Gd-WZP.610.20.34.2022.JK z dnia 06.07.2022 r. (data wpływu 12.07.2022 r.) oraz pismo nr RDOŚ-Gd-WZP.610.20.9.2023.JK z dnia 21.02.2023 r. (data wpływu 23.02.2023 r.). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku stwierdził zgodność zapisów projektu zmiany planu z Uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 143/VII/11 z dnia 27 kwietnia

2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1458 ze zm.).
W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu projekt zmiany planu został uzgodniony
z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poprzez pismo nr
ZN.5150.169.2.2022.APi z dnia 25.08.2022 r. (data wpływu 29.08.2022 r.).

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/626/2023
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 31 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo, nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/626/2023

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę