

**UCHWAŁA NR .../.../2025
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr III/29/2024 Rady Gminy Wejherowo z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, uchwalonego uchwałą nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r., uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej - stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy do 1,5 m elementów takich jak: ganki, wiatrolapy, okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, wykusze i daszki nad wejściami - do 30% szerokości elewacji frontowej;
- 3) **planie** – rozumie się przez to niniejszy zintegrowany plan inwestycyjny, stanowiący akt prawa miejscowego;
- 4) **terenie elementarnym** – rozumie się przez to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o ustalonych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) **pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV** – rozumie się przez to pas stanowiący strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

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

§ 4. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń: ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych, zawarte w kartach terenu. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

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

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

2. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren drogi publicznej, oznaczony w planie jako 1KDD.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej obowiązuje:

- 1) aranżowanie przestrzeni publicznych, w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, wyposażenie przestrzeni w obiekty niezbędne dla potrzeb użytkowników terenu, zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni, itp.;
- 2) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

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

1. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Przy realizacji nowych nasadzeń należy stosować rodzime gatunki zgodne z warunkami siedliskowymi, uwzględniając miejscowe warunki klimatyczne oraz cechy podłoża gruntowego.

3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

- 1) instalacji dla uboju zwierząt;
- 2) grzebowiska zwłok zwierzęcych;
- 3) chowu i hodowli zwierząt, w tym:
 - obcych rodzimej faunie,
 - innych niż gospodarskie;
- 4) instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi;
- 5) instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest;
- 6) instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych;
- 7) instalacji od odzysku i unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne przy zastosowaniu procesów termicznych i chemicznych.

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

6. Wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych.

7. Wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych.

8. Zakaz prowadzenia działalności mogącej pogorszyć stan środowiska, lokalizowania i budowy składowisk odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.

9. Zakaz lokalizacji inwestycji mogącej spowodować zanieczyszczenia środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub kolidującą z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

10. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

11. Strefa ochronna od elektrowni słonecznej (farmy fotowoltaicznej) nie może wykraczać poza granice terenu.

12. Prowadzona działalność nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego i wód.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

1. Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1500 m². Ustalenie nie dotyczy podziału działek na potrzeby infrastruktury technicznej i budowli z nią związanych, poszerzenia dróg lub infrastruktury kolejowej oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostały określone w *Rozdziale 3. Ustalenia szczegółowe - Karty terenu*.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. Obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradolina Kaszubska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, jak na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych, dojazdów i dojazdów w sposób niekolidujący z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m nad poziom terenu;
- 3) dopuszczenie wycinki istniejących drzew i krzewów;
- 4) zakaz makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m nad poziomem terenu, jeśli makroniwelacja nie jest związana z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi;
- 6) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

2. Ustala się:

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

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

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

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

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w każdym terenie elementarnym.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym z istniejącej drogi powiatowej nr 1438G (poza granicami planu), poprzez istniejącą drogę dojazdową, w tym zlokalizowaną w terenie elementarnym 1KDD; wyklucza się w terenie 1U-P lokalizację bezpośredniego zjazdu na istniejącą drogę powiatową nr 1438G (poza granicami planu);

2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem z dróg publicznych poprzez tereny przyległe;

4) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, kancelarie, warsztaty, itp.,

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

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

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

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

6) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 4 i 5 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych;

7) obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt z funkcją wywołującą potrzeby parkingowe.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej – nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą; w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu,

b) wodę do celów przeciwpożarowych w ilości wymaganej przez obowiązujące przepisy należy zapewnić ze źródeł zgodnych z przepisami w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,

c) wzdłuż istniejącej magistrali wodociągowej pas eksploatacyjny infrastruktury technicznej szerokości po 5 m od osi przewodu wodociągowego – jak na rysunku, dla którego ustala się:

- zakaz nasadzeń drzew i krzewów,

- zakaz zabudowy,
 - sposób zagospodarowania umożliwiający prowadzenie prac eksploatacyjnych i remontowych,
- d) w przypadku zmiany przebiegu, bądź likwidacji magistrali wodociągowej, o której mowa w lit. c, ustalenia lit. c stosuje się odpowiednio;
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej, pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieki przemysłowe odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej powinny spełniać ustalone standardy jakościowe zgodnie z przepisami odrębnymi; na terenie należy przewidzieć punkt kontroli ścieków,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych zagospodarować w granicach danej drogi, rowu melioracyjnego oraz zbiorników szczelnych lub kanalizacji deszczowej,
 - b) z terenów o użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych wyklucza się ich odprowadzanie bez oczyszczenia do gruntu,
 - c) wody opadowe i roztopowe z działki budowlanej winny być zagospodarowane w granicach tej działki,
 - d) wprowadza się nakaz retencjonowania wód opadowych, dopuszcza się budowę zbiorników na deszczówkę,
 - e) na terenach o znacznych deniwelacjach zabezpieczyć odpływ wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
 - f) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na sąsiednie tereny elementarne;
- 4) Usuwanie stałych odpadów komunalnych: odpady stałe z terenu po uprzedniej segregacji powinny być wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii elektroenergetycznych z zachowaniem warunków podanych w lit. d),
 - b) budowę nowych stacji transformatorowych dopuszcza się w każdym terenie,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki,
 - d) w terenach dróg publicznych budowę nowych linii elektroenergetycznych oraz rozbudowę istniejącego systemu elektroenergetycznego należy realizować poprzez skablowane linie elektroenergetyczne. Wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) Zaopatrzenie w gaz i ciepło:
- a) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych i nieemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny do celów bytowych, znajdującego się na terenie inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) Zaopatrzenie w inne sieci:
- a) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznej,
 - b) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych,
 - c) dopuszcza się odnawialne źródła energii na własne potrzeby.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania terenów inny niż dotychczasowy sposób wykorzystania terenu, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 pkt 2 lit. c). Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego w trakcie prowadzenia robót budowlanych, zagospodarowania placu budowy lub zaplecza budowy.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe - Karty terenu

§ 17. Dla terenu elementarnego o symbolu **1U-P** o powierzchni **ok. 1,61 ha** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji.

1) przeznaczenie wykluczone:

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

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

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, w tym w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego – zastosowanie akustycznych zabezpieczeń technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;
- 2) ustala się zebranie przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynku: 12 m,
- b) dla budowli: 15 m;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 1,2;

6) kolorystyka obiektów budowlanych:

- a) zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- b) nakaz stosowania kolorów stonowanych;

7) geometria dachu:

- a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,

- b) dla dachu spadzistego kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą elementów drugorzędnych takich jak: lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, dla których ustala się dowolną geometrię dachu.

§ 18. Dla terenu elementarnego o symbolu **1KDD** o powierzchni **ok. 0,09 ha** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

1) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami.

2. Parametry układu komunikacyjnego:

1) szerokość drogi: jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren elementarny 1KDD stanowi uzupełnienie układu komunikacyjnego, znajdującego się poza obszarem objętym planem, dopuszcza się elementy wyposażenia według potrzeb zarządcy drogi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc we fragmencie Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XIV/138/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 grudnia 2015 r. poz. 4598).

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

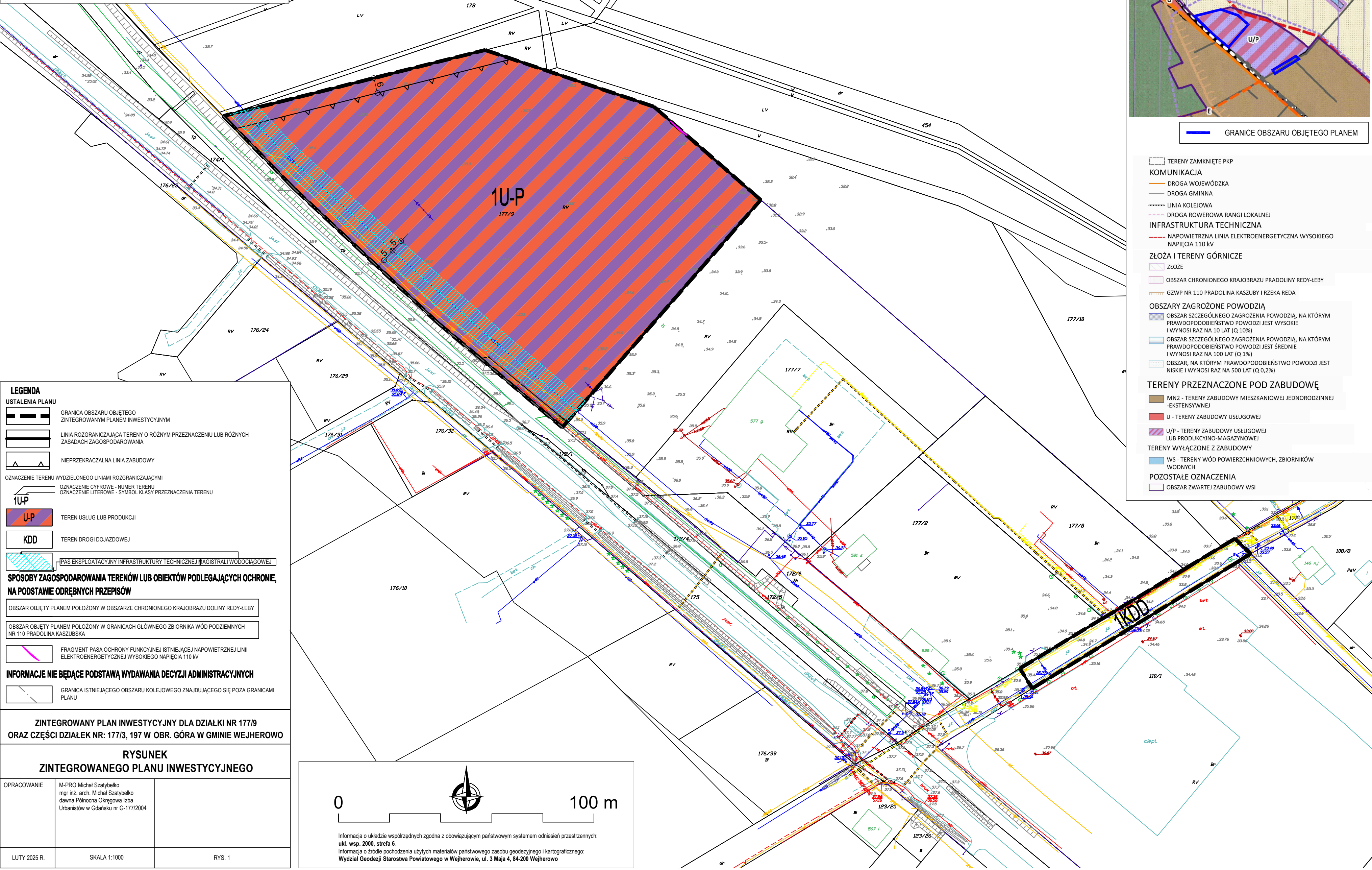
Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

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

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
 UCHWAŁY NR
 RADY GMINY WEJHEROWO
 Z DNIA R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY WEJHEROWO
 (uchwała Nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25.10.2023 r.)



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

- OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
- OZNACZENIE LITEROWE - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

1U-P

U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI

KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

PAS EKSPLOATACYJNY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (AGISTRALI WODOCIAGOWEJ)

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

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

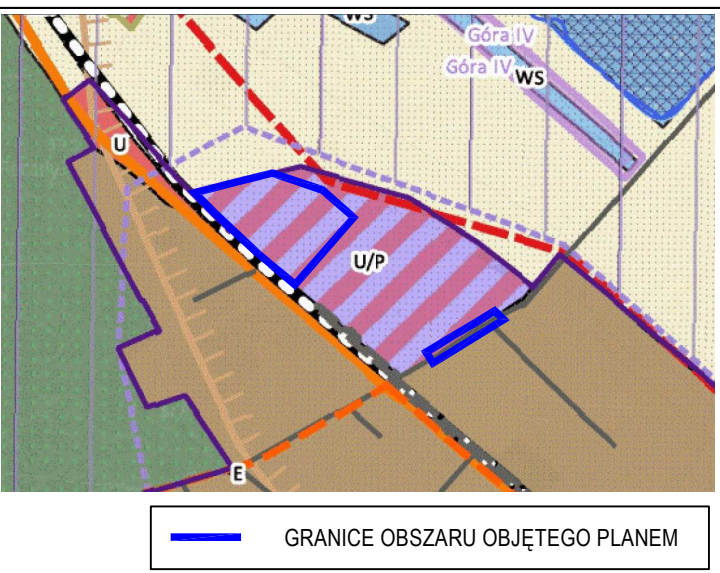
INFORMACJE NIE BĄDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- GRANICA ISTNIEJĄCEGO OBSZARU KOLEJOWEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ POZA GRANICAMI PLANU

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA DZIAŁKI NR 177/9 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR: 177/3, 197 W OBR. GÓRA W GMINIE WEJHEROWO		
RYSUNEK ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO		
OPRACOWANIE	M-PRO Michał Szatybelko mgr inż. arch. Michał Szatybelko dawna Północna Okręgowa Izba Urbanistów w Gdańsku nr G-177/2004	
LUTY 2025 R.	SKALA 1:1000	RYŚ. 1

0 100 m

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



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TERENY ZAMKNIĘTE PKP

KOMUNIKACJA

- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA GMINNA
- LINIA KOLEJOWA
- DROGA ROWEROWA RANGI LOKALNEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

ZŁOŻA I TERENY GÓRNICZE

- ZŁOŻE
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PRADOLINY REDY-LĘBY
- GZWP NR 110 PRADOLINA KASZUBY I RZĘKA REDA

OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ

- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚY RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚY RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

- MN2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ -EKSTENSYWNEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, ZBIORNIKÓW WODNYCH

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- OBSZAR ZWARTEJ ZABUDOWY WSI

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo

Konsultacje społeczne dotyczące projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo odbyły się dwukrotnie w dniach od 07.11.2024 r. do 29.11.2024 r. oraz w dniach od 19.12.2024 r. do 10.01.2025 r.

Na podstawie art. 37ec ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) konsultacje społeczne odbyły się poprzez zbieranie uwag.

Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo, podczas konsultacji społecznych które odbyły się w dniach od 07.11.2024 r. do 29.11.2024 r., wpłynęły 2 uwagi złożone przez osoby prywatne.

1) Uwaga – części treści pism Nr: 24312, 24313 z dnia 22 listopada 2024 r. złożone przez osoby prywatne:

W zakresie części treści przedmiotu uwagi dotyczącej działek nr 177/9, 177/3, 197, obr. Góra w zakresie uniemożliwienia prowadzenia działalności ubojni, rzeźni rolniczej, biogazowni. Uwagę uzasadniono tym, że Gmina Wejherowo na pobliskim terenie zainwestowała w infrastrukturę turystyczną i wspomniane wyżej rodzaje uciążliwej działalności będą ingerować w krajobraz oraz będą przeszkadzać korzystającym z wypoczynku. Według składających uwagę rodzą się też obawy dla lokalnej społeczności co do należytego w przypadku biogazowni i ubojni zanieczyszczenia fetorem i zagospodarowania odpadów oraz częstym transportem zwierząt.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga została uwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia planu winny realizować politykę przestrzenną Gminy Wejherowo wynikającą z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, uchwalonego uchwałą nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r. (dalej: Studium), stąd zasadnym jest, aby zgodnie z wytycznymi dopuścić lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem: chowu i hodowli zwierząt uciążliwych dla środowiska w gospodarstwach wielkoobszarowych (w ustaleniach projektu planu wyłączono jakąkolwiek możliwość chowu i hodowli zwierząt, również takich które mogłyby stanowić działalność pozarolniczą), instalacji dla uboju zwierząt, grzebowiska zwłok zwierzęcych, instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi, instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest, instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych, instalacji od odzysku i unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne przy zastosowaniu procesów termicznych i chemicznych. W katalogu nie znalazła się wymieniona w Studium spalarnia odpadów, gdyż zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) jest to inna niż usługi, produkcja klasa przeznaczenia terenu mieszcząca się w terenach infrastruktury technicznej.

Dodatkowo wyłączono możliwość realizacji biogazowni, gdyż Studium takowych nie wyznacza.

2) Uwaga – części treści pism Nr: 24312, 24313 z dnia 22 listopada 2024 r. złożone przez osoby prywatne:

Przedmiot uwagi dotyczy działek nr 177/9, 177/3, 197, obr. Góra w zakresie uniemożliwienia prowadzenia tzw. wielkoobszarowej farmy fotowoltaicznej. Uwagę uzasadnia tym, że Gmina Wejherowo na pobliskim terenie zainwestowała w infrastrukturę turystyczną i wspomniane wyżej rodzaje uciążliwej działalności będą ingerować w krajobraz oraz będą przeszkadzać korzystającym z wypoczynku.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia planu realizują politykę przestrzenną Gminy Wejherowo wynikającą z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, uchwalonego uchwałą nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r., tzn. realizują kierunek rozwoju terenów zabudowy usługowej lub produkcyjno-magazynowej.

Jeśli chodzi o dopuszczenie elektrowni słonecznej (nazwanej w uwadze „wielkoobszarową farmą fotowoltaiczną”) na terenie, to nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wyrażona przez osoby prywatne w treści uwag troska i niepokój o ingerencję w krajobraz, a także przeszkodę w wypoczynku przy dopuszczeniu planem elektrowni słonecznych jest polemiczna, gdyż lokalizacja pod tereny usług lub produkcji jest uzasadniona przy już istniejących oraz planowanym paśmie terenów produkcyjnych (w tym produkcji rolnej) wzdłuż drogi powiatowej.

Ponadto, lokalizacja ewentualnej elektrowni słonecznej byłaby inwestycją z natury horyzontalną, więc nie górującą w krajobrazie. Patrząc od strony jeziora Orle szerokość frontu istniejącej działki nr 177/9 wynosi ok. 120 m, więc nie będzie stanowił dominanty przestrzennej, jak również nie będzie zasłaniać sylwety wzgórz morenowych. Należy zwrócić uwagę, że przed istniejącą działką nr 177/9 – patrząc od strony jeziora Orle – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza na istniejącej działce nr 177/10 kontynuację kierunku rozwoju również pod tereny zabudowy usługowej lub produkcyjno-magazynowej (U/P). Zauważalnym elementem przy postrzeganiu krajobrazu od strony jeziora Orle w kierunku obszaru opracowania przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego jest istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110 kV z jej słupami linii elektroenergetycznej.

Zgodnie z ustaleniami planu w § 8. „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.” ustala się m.in. w:

- ust. 10., że zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami,
- ust. 11., że strefa ochronna od elektrowni słonecznej (farmy fotowoltaicznej) nie może wykraczać poza granice terenu.

Ponadto, zgodnie z literalnym odczytaniem treści uwag, uwagi dotyczą m.in. całej działki nr 177/3, natomiast obszar opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego dotyczy jedynie północno-zachodniej części tej działki.

Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo, podczas ponownych konsultacji społecznych które odbyły się w dniach od 19.12.2024 r. do 10.01.2025 r., wpłynęły również 2 uwagi złożone przez osoby prywatne.

3) Uwaga – pismo Nr: 554 z dnia 09 stycznia 2025 r. złożone przez osobę prywatną:

Pismo w formie uwagi odnosi się z aprobatą do sytuacji, w której władze Gminy Wejherowo uchwalają przedmiotowy projekt planu, którego obszar opracowania (w uwadze odniesiono się również do sąsiadującego z obszarem opracowania terenu kolejowego) służył wcześniej jako nielegalne wysypisko śmieci, a który to teren został zrewitalizowany przez prywatnych inwestorów i stał się przyjazny dla mieszkańców, turystów, jak i samych przedsiębiorców, którzy odwiedzają tereny okolicznego jeziora. Każda inwestycja na tym terenie jest godna pochwały, dlatego składająca uwagę wnosi, aby Gmina wspierała obecnych i przyszłych przedsiębiorców, jak i pozytywnie przychyliła się do ich planów rozwoju Gminy Wejherowo.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga została uwzględniona.

Przedmiot uwagi pośrednio odnosi się pozytywnie do ustaleń przedmiotowego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

4) Uwaga – pismo Nr: 555 z dnia 09 stycznia 2025 r. złożone przez osobę prywatną:

Treść pisma w pozytywny sposób odnosi się do ustaleń poddanego kolejnym konsultacjom społecznym projektu planu, którego ustalenia są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo, a także odpowiadają wielopokoleniowej tradycji

kontynuowanej działalności gospodarczej pożądanej dla rozwoju gospodarczego na terenie Gminy Wejherowo. Składająca uwagę wnosi, aby ze szczególną troską przyjąć ustalenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Pozostała treść uwagi odnosi się krytycznie do uwag złożonych podczas poprzednich konsultacji, gdzie nie wzięto pod uwagę konieczności zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego poprzez zapewnienie lokalizacji pod działalność umożliwiającą produkcję, przetworzenie, magazynowanie i transport.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga została uwzględniona.

Istota uwagi pozytywnie odnosi się do ustaleń przedmiotowego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2025

Rady Gminy Wejherowo

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

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

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2025

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

do uchwały nr .../.../2025 Rady Gminy Wejherowo z dnia ... 2025 r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr III/29/2024 Rady Gminy Wejherowo z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,7 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Góra - Paradyż w Gminie Wejherowo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XIV/138/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 grudnia 2015 r. poz. 4598).

Obszary opracowania planu dla inwestycji głównej graniczą od:

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

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

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

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

A. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

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

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

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

przez „zrównoważony rozwój” rozumie się rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), czyli taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Przedstawiony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przez przeprowadzany proces planistyczny maksymalnie wyważy najbardziej optymalne rozwiązanie, m.in. poprzez stanowiska instytucji wyrażone w procedurze opinii i uzgodnień, a także przez przeprowadzane konsultacje społeczne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

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

- maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy – od 0 do 1,2;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- maksymalny udziału powierzchni zabudowy: 60%;
- maksymalną wysokość zabudowy – dla budynku: 12 m, dla budowli: 15 m;

- geometrię dachu: dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy, gdzie dla dachu spadzistego kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą elementów drugorzędnych takich jak: lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść, dla których ustala się dowolną geometrię dachu;

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

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

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

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

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

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

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

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);

Sporządzony projekt planu nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogącej spowodować zanieczyszczenia środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa m.in. dla zdrowia ludzi, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub kolidującą z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska, a także to, że zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

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

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

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

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie powinny kolidować z obronnością i bezpieczeństwem państwa;

9) potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez zachowanie zasady proporcjonalności i równości, m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia jak i zasad kształtowania zabudowy oraz

wskaźników zagospodarowania działki lub terenu zgodnych z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

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

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

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

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

na poszczególnych etapach procedury planistycznej zamierza się – zgodnie z przepisami – zachować jawność i przejrzystość procedur planistycznych;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

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

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

na obszarze opracowania projektu planu nie ustala się możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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

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

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

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

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

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

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

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach

miejsowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

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

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

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

Uchwałą Nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r. uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, które to Studium uznano za aktualne zgodnie z Uchwałą Nr LXVI/757/2024 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy.

Ponadto, ustalenia planu realizują zasady uniwersalnego projektowania głównie poprzez ustalenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a także poprzez zagospodarowanie terenu drogi publicznej bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, jak i stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

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

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

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

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

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