

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

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości
Gościcino w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXII/386/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo, Rada Gminy Wejherowo stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, zatwierdzonego uchwałą Nr LX/672/2023 z dnia 25 października 2023 r., uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo, składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo " 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) rozstrzygnięcia 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;
- 5) danych przestrzennych – pliku elektronicznego, stanowiących integralny załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – rozumie się przez to budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz lokal lub lokale usługowe, których łączna powierzchnia jest większa niż 30% lecz nie większa niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 3) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połąci dachowych do 12°;
- 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, elementów drugorzędnych takich jak: ganków, wiatrołapów, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, wykuszy czy daszków nad wejściami. Elementy drugorzędne wysunięte przed nieprzekraczalną linię zabudowy nie mogą przekraczać 30% długości elewacji frontowej;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym:

- linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych oraz dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
- w przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 6) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
- 7) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to inwestycje niebędące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; 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 200m², gastronomii, handlu, bankowości, finansów, ubezpieczeń, administracji, oświaty, usługi łączności, usługi niematerialne (np. fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, i inne), 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. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wymiary;
- 6) tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 7) przeznaczenie terenu;
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (q10%);
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (q1%);
- 10) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (q0,2%);
- 11) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – spadki terenu przekraczające 15%;
- 12) strefa związana z ograniczeniami od terenów kolejowych.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U;**
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **1U;**
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL;**
- 5) tereny zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z;**
- 6) teren zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **1ZP/IT;**

- 7) teren rolniczy, oznaczony symbolem: **1R**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**;
- 9) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW**;
- 11) tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs**;
- 12) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem: **1KK**.

§ 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 ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów do barw czerwonej, brązowej, antracytowej i ich pochodnych;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i nadziemnej intensywności zabudowy,
- b) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury kolejowej;
- 2) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych na danej działce budowlanej w jej obrębie lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2.

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.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem U w przypadku lokalizowania:
 - a) usług oświaty jak terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) usług zdrowia i opieki społecznej jak terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 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 nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania obszarów i obiektów chronionych.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, którymi są: tereny komunikacji (KDD), ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób ze specjalnymi potrzebami;
- 2) tereny komunikacji terenami ogólnodostępnymi;
- 3) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania.

§ 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) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), zaznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo wodne;
- 2) w granicach obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – spadki terenu przekraczające 15%, zaznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

§ 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:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem: MN, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 13, §16 ust. 1 pkt 11,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem: MN/U, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 13;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° 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 zakazu 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) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu dla części terenów znajdujących się w strefie związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, wyznaczonej na rysunku planu, w obrębie której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) drogi publiczne KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne: 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 z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz z wewnętrznych ciągów-pieszo-jezdnych, przy czym obsługę komunikacyjną terenów 1Z, 7Z, 9Z, 11Z, 1ZL, 5ZL, 6ZL, poprzez tereny przyległe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
- b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 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 terenie objętym inwestycją na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, w 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, wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnym, 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: dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, dla pozostałych terenów do przydomowych oczyszczalni ścieków lub 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 lub na własny nieutwardzony teren oraz do urządzeń odwadniających, takich jak: studnie chłonne, zbiorniki retencyjne i inne, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się odprowadzania wód na teren działek sąsiednich,
- 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) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- k) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- l) stosowanie nieemisyjnych lub niskoemisyjnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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,
- d) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej, przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 35 m².

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**, ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, tj:
 - a) dla wszystkich terenów 6,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD,
 - b) dla wszystkich terenów 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,
 - c) dla wszystkich terenów 6,0 m od linii rozgraniczających wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych symbolami KDWxs, przy czym dla terenu 7MN, 4,0 m od linii rozgraniczającej teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 4KDWxs,
 - d) dla terenów 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 5,0 m od linii rozgraniczających z terenami 8Z, 10Z, 2WS, 4WS;
- 3) dla terenów 11MN, 13MN, 14MN, ze względu na częściową lokalizację w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, uwzględnienie zapisów §11 pkt 1;
- 4) dla terenów 1MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 15MN, 16MN, 17MN, ze względu na częściową lokalizację w granicach obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – spadki terenu przekraczające 15%, uwzględnienie zapisów §11 pkt 2;
- 5) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 6) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 9) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 0,60;
- 10) nadziemną intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 0,40;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 9,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna – do 5,0 m,
 - c) wiaty – do 4,0 m;
- 12) geometrię dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - b) dla budynku pomocniczego, wiaty: dach płaski lub dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - c) dla dachu spadzistego kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą elementów architektonicznych takich jak lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść;
- 13) 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;
- 14) dla terenów 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, ze względu na lokalizację strefy związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, uwzględnienie zapisów §13 pkt 3;
- 15) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 16) 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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**, dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty na jednej działce budowlanej.

§ 16. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **2MN**, ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, tj: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;
- 3) lokalizację budynków w formie bliźniaczej;
- 4) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 0,60;
- 8) nadziemną intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 0,40;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 9,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna - do 5,0 m,
 - c) wiaty – do 4,0m;
- 10) geometrię dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - b) dla budynku pomocniczego, wiaty: dach płaski lub dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - c) dla dachu spadzistego kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą elementów architektonicznych takich jak lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść;
- 11) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 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 terenu oznaczonego symbolem: **2MN**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) jednego budynku pomocniczego lub wiaty na jednej działce budowlanej;
- 2) zabudowy w granicy działki sąsiedniej.

§ 17. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/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 rozgraniczających teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD,
 - b) dla terenów 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U 6,0 m od linii rozgraniczających teren dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,
 - c) dla terenu 6MN/U 6,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW,

- d) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 1KDWxs,
- e) dla terenu 5MN/U, w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 5KDWxs,
- f) dla terenów 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych symbolami 6KDWxs, 7KDWxs, 10KDWxs;
- 3) dla terenów 8MN/U, 9MN/U, ze względu na częściową lokalizację w granicach obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – spadki terenu przekraczające 15%, uwzględnienie zapisów §11 pkt 2;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) lokalizację usług nieuciążliwych;
- 6) lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 9) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 0,90;
- 10) nadziemną intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 0,60;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 9,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna - do 5,0 m,
 - c) wiaty – do 4,0 m;
- 12) geometrię dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - b) dla budynku pomocniczego, wiaty: dach płaski lub dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - c) dla dachu spadzistego kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 13) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 14) dla terenu 5MN/U ze względu na lokalizację strefy związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, uwzględnienie zapisów §13 pkt 3;
- 15) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 16) 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, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**, dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty na jednej działce budowlanej.

§ 18.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1U**, ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, tj:
 - a) 6,0 m od linii rozgraniczających teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem 2KDD,
 - b) 10,0-16,0 m od linii rozgraniczających terenu komunikacji kolejowej 1KK,

- c) po linii rozgraniczającej terenu 5KDWxs;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 4) lokalizację usług nieuciążliwych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 0,90;
- 8) nadziemną intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 0,60;
- 9) maksymalna wysokość:
 - a) budynku usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 9,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna - do 5,0 m,
 - c) wiaty – do 4,0 m;
- 10) geometrię dachu:
 - a) dla budynku usługowego: dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - b) dla budynku pomocniczego, wiaty: dach płaski lub dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - c) 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 1000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 12) ze względu na lokalizację strefy związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, uwzględnienie zapisów §13 pkt 3;
- 13) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 14) 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: **1U**, dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty na jednej działce budowlanej.

§ 19.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL**, ustala się:

- 1) tereny lasów;
- 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;
- 5) dla terenu 4ZL ze względu na lokalizację strefy związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, uwzględnienie zapisów §13 pkt 3.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL**, dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej;
- 2) lokalizację urządzeń turystycznych;
- 3) lokalizację parkingów leśnych;
- 4) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 5) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niewymagającej wyłączenia gruntu leśnego z produkcji leśnej.

§ 20. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z** 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;
- 5) dla terenów 2Z, 3Z, 4Z, ze względu na lokalizację strefy związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, uwzględnienie zapisów §13 pkt 3;

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z** dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń turystycznych;
- 2) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP/IT**, ustala się:

- 1) teren zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, tj.:
 - a) po linii rozgraniczającej teren dróg wewnętrznych oznaczonej symbolem 10KDW,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem 4WS;
- 3) ze względu na częściową lokalizację w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, uwzględnienie zapisów §11 pkt 1;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 0,60;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,2;
- 8) wysokość: do 5,0 m;
- 9) geometrię połaci dachowych: dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5.

§ 22. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1R**, ustala się:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu;
- 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 : **1R**, dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**, ustala się:

- 1) tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 95% powierzchni terenu;

- 3) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5;
- 4) dla terenów 1WS, 3WS, ze względu na lokalizację strefy związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, uwzględnienie zapisów §13 pkt 3.

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

- 1) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej;
- 2) przepustów;
- 3) pomostów, mostów, kładek.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** 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 8,0 m,
 - b) dla terenu 2KDD nie mniej niż 10,0 m,
 - c) dla terenu 3KDD nie mniej niż 15,0 m;
- 3) na terenie 3KDD lokalizację mostu nad rzeką Bolszewką;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ze względu na lokalizację strefy związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, uwzględnienie zapisów §13 pkt 3.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW**, ustala się:

- 1) tereny komunikacji – dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 1KDW, 3KDW, 4KDW, 9KDW, 11KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenów 6KDW, 7KDW, 8KDW, ze względu na lokalizację strefy związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, uwzględnienie zapisów §13 pkt 3.

§ 26. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs**, ustala się:

- 1) tereny komunikacji – wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 3KDWxs, 4KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs, lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 5KDWxs, ze względu na lokalizację strefy związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, uwzględnienie zapisów §13 pkt 3.

§ 27. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KK**, ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5;

- 4) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

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

§ 29. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo, tracą moc ustalenia uchwały nr XVIII/177/2008 Rady Gminy Wejherowo z dnia 7 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino Cicha”, w gminie Wejherowo, uchwały Nr XXIII/227/2008 Rady Gminy Wejherowo z dnia 8 września 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino oznaczonego jako „Gościcino za cmentarzem”, w gminie Wejherowo, uchwały nr XXXIII/390/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 września 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gościcina - "Gościcino-Cicha" w Gminie Wejherowo, uchwały Nr XV/178/2020 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino w Gminie Wejherowo, na obszarze położonym wzdłuż ulicy Wiosennej, w części objętej granicami niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga



SKALA 1 : 1 000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Wejherowo
skala 1 : 10 000

 granica obszaru objętego planem

- | LEGENDA | |
|---|--|
|  | GRANICA GMINY |
|  | TERENY ZAKAZANE W REZERWIE OCHRONY NARODOWEJ |
|  | STREFA OCHRONY TERENU ZAMIESZKANEGO W REZERWIE OCHRONY NARODOWEJ |
|  | STREFA OCHRONY PŁY |
|  | KOMUNIKACJA |
|  | DROGA WIEJSKOWA |
|  | DROGA POWIATOWA |
|  | DROGA GAZINA |
|  | LINIA KOLEJOWA |
|  | DROGA ROWEROWA RANGI REGIONALNEJ |
|  | DROGA ROWEROWA RANGI REGIONALNEJ |
|  | DROGA ROWEROWA RANGI POWIATOWEJ |
|  | DROGA ROWEROWA RANGI POWIATOWEJ |
|  | SLASZ KANALIZACJI |
|  | ORIENTACJA UKŁADANIA WIAZUKU |
|  | INFRASTRUKTURA TECHNICZNA |
|  | NAPROWIEZENIA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAWYŻSZEGO NAPIĘCIA |
|  | NAPROWIEZENIA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAWYŻSZEGO NAPIĘCIA |
|  | PROJEKTOWANIE LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA |
|  | GAZOWICZNA KOMBINACJA |
|  | UŁECY WODY |
|  | STREFA OCHRONNA UŁECY WODY |
|  | STREFA BUDOWA |
|  | ŁAPOWISKO |
|  | MAKSYMALNA POZIOMICA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W ZASZCZEGÓLNEJ KATEGORII |
|  | 210 N.N.M. |
|  | 205 N.N.M. |
|  | 200 N.N.M. |
|  | 195 N.N.M. |
|  | 190 N.N.M. |
|  | 185 N.N.M. |
|  | 180 N.N.M. |
|  | 175 N.N.M. |
|  | 170 N.N.M. |
|  | 165 N.N.M. |
|  | 160 N.N.M. |
|  | 155 N.N.M. |
|  | 150 N.N.M. |
|  | 145 N.N.M. |
|  | 140 N.N.M. |
|  | 135 N.N.M. |
|  | 130 N.N.M. |
|  | 125 N.N.M. |
|  | 120 N.N.M. |
|  | 115 N.N.M. |
|  | 110 N.N.M. |
|  | 105 N.N.M. |
|  | 100 N.N.M. |
|  | 95 N.N.M. |
|  | 90 N.N.M. |
|  | 85 N.N.M. |
|  | 80 N.N.M. |
|  | 75 N.N.M. |
|  | 70 N.N.M. |
|  | 65 N.N.M. |
|  | 60 N.N.M. |
|  | 55 N.N.M. |
|  | 50 N.N.M. |
|  | 45 N.N.M. |
|  | 40 N.N.M. |
|  | 35 N.N.M. |
|  | 30 N.N.M. |
|  | 25 N.N.M. |
|  | 20 N.N.M. |
|  | 15 N.N.M. |
|  | 10 N.N.M. |
|  | 5 N.N.M. |
|  | 0 N.N.M. |
|  | -5 N.N.M. |
|  | -10 N.N.M. |
|  | -15 N.N.M. |
|  | -20 N.N.M. |
|  | -25 N.N.M. |
|  | -30 N.N.M. |
| | -35 N.N.M. |
| | -40 N.N.M. |
| | |

OZNACZENIA

OGÓLNE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERYENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

 LINIE RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

 NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY

 OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

 WYMIARY

 TERYENY ZAMKNIĘTE USTALONE PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU

PRZEZNACZENIE TERENU

 MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

 MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ

 ZL - TERENY LASÓW

 Z - TERENY ZIELONI

 R - TERENY ROLNICZE

 WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

 KDO - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

 KDW - TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH

 KDW/S - TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

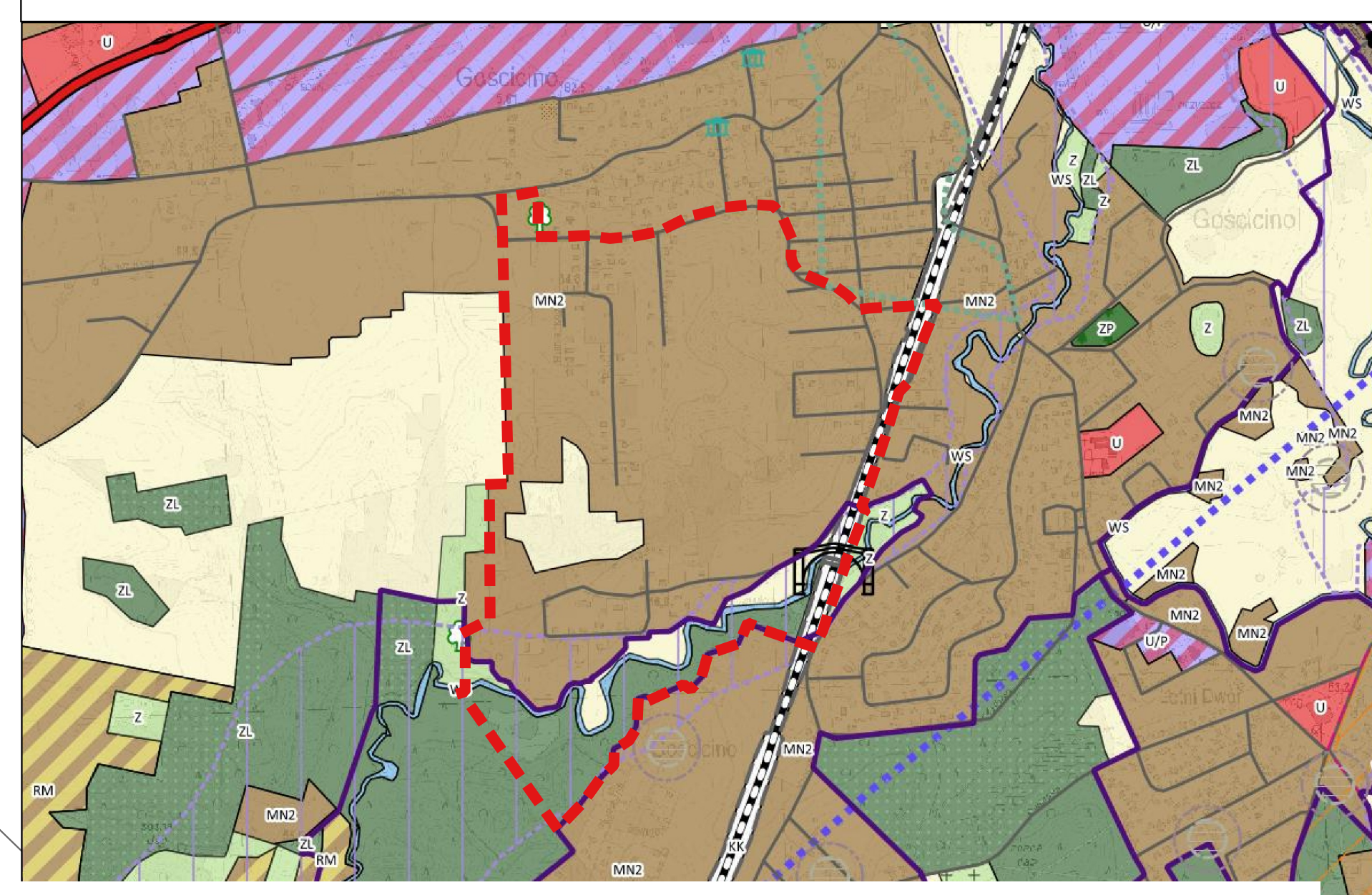
 KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

 ZP/IT - TERENY ZIELONI URZĄDZENI LUB INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

 U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY CHRONIONE

- | | |
|---|--|
|  | <p>Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysoki</p> <p>I wynosi raz na 10 lat (Q10%)</p> |
|  | <p>Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie</p> <p>I wynosi raz na 100 lat (Q1%)</p> |
|  | <p>Obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)</p> |
|  | <p>Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - spadki terenu przekraczające 15%</p> |
|  | <p>Strefa związana z ograniczeniami od terenów</p> |



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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje.

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy w terminie od 23 stycznia 2025 r. do 14 lutego 2025 r. W dniu 6 lutego 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a uwagi były przyjmowane do dnia 28 lutego 2025 r.

§ 2. W ustawowym terminie w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły 4 uwagi do projektu, z których 3 zostały uwzględnione przez Wójta Gminy.

Uwaga nieuwzględniona została złożona przez osobę fizyczną w dniu 28.02.2025 r. o treści: „Proszę o wprowadzenie mieszkaniowego terenu na działkach 193/3 i 192/2. Teren przylega do terenu mieszkaniowego dlatego zasadne jest, aby połączyć oba tereny przylegające i wstawić tu mieszkaniową. Działki 193/3 i 192/2 są działkami w miarę płaskimi bez zadrzewień dlatego proszę o wprowadzenie na nich terenu mieszkaniowego.”

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia przedmiotowej uwagi: uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Działka nr 192/2 już na etapie wyłożenia częściowo przeznaczona była pod zabudowę, zgodnie z zasięgiem jaki wyznacza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo. Pozostała część działki nr 192/2 oraz działka nr 193/3 nie są przeznaczone w studium pod zabudowę, w związku z czym brak jest możliwości uwzględnienia uwagi.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi: Rada Gminy Wejherowo podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia uwagi.

§ 3. Na skutek uwzględnienia 3 uwag, przedmiotowy projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 kwietnia 2025 r. do 16 maja 2025 r. W dniu 6 maja 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a uwagi były przyjmowane do dnia 30 maja 2025 r. W ustawowym terminie w ramach ponownego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) Rada Gminy Wejherowo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w znacznej mierze uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania to przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, tereny dróg publicznych i wewnętrznych, tereny infrastruktury technicznej, które wymagają 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

Edmund Bianga

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

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 2025 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 61 ha, w skład którego wchodzi fragment miejscowości Gościcino. W obszarze opracowania znajdują się tereny częściowo zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny użytkowane rolniczo.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXII/386/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo.

3. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo, analizowany obszar przeznaczony jest pod funkcje tożsame z wyznaczonymi w planie.

4. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Wejherowo stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo.

5. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo”.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Wejherowo, tablicy ogłoszeń urzędu oraz tablicy ogłoszeń sołectwa Gościcino, w dniu 27 października 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 18 listopada 2021 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Wejherowo, tablicy ogłoszeń urzędu oraz tablicy ogłoszeń sołectwa Gościcino, w dniu 16 stycznia 2025 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 23 stycznia 2025 r. do 14 lutego 2025 r., dyskusji publicznej w dniu 6 lutego 2025 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 28 lutego 2025 r.,

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Wejherowo, tablicy ogłoszeń urzędu oraz tablicy ogłoszeń sołectwa Gościcino, w dniu 17 kwietnia 2025 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 24 kwietnia 2025 r. do 16 maja 2025 r., dyskusji publicznej w dniu 6 maja 2025 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 30 maja 2025 r.

8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo, w ustawowym terminie wpłynęły pisma od instytucji i od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy

w obszarze ograniczonym przez linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podjęto ustaleń ze względu na brak występowania obszarów i obiektów chronionych. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo, wynikało z chęci zmiany przeznaczenia zagospodarowania obszaru objętego planem. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną: bliskość drogi wojewódzkiej. W granicach opracowania oraz w niedalekim sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo, ma dostępność transportu zbiorowego.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo, jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Wejherowo (Uchwała Nr LXVI/757/2024 Rady Gminy Wejherowo dnia 27 marca 2024 r).

11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo”. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

12. Wójt Gminy Wejherowo, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Wejherowo projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gościcino w Gminie Wejherowo, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie głównie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

14. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.