

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY WEJHEROWO

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXV/331/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu 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., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo.

§ 2. 1. Ustalenia zmiany 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 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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°;
- 2) **lukarnie** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem - do 30% powierzchni rzutu dachu;
- 3) **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 linię zabudowy do 1,5 m elementów takich jak: ganki, wiatrolapy, okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, rampy, wykusze i daszki nad wejściami - do 30% szerokości elewacji frontowej;
- 4) **planie** – rozumie się przez to niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą akt prawa miejscowego;
- 5) **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;
- 6) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy.

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 oraz przestrzeni publicznych;
- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) 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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RM - tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) KDD - tereny dróg publicznych - dojazdowych,
 - d) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: Trójmiejski Park Krajobrazowy - cały obszar;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) pas ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV.

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.

§ 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 przestrzeni publiczną stanowi teren drogi publicznej - dojazdowej, zlokalizowanej w terenie elementarnym 1KDD.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej obowiązują:

- 1) aranżowanie przestrzeni publicznej 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. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

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

4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych - wykluczenie nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

5. 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.

6. 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.

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

8. Nakaz utrzymania w jak największym stopniu dotychczasowej rzeźby terenu, który przeznacza się pod zainwestowanie; zakaz niwelacji oraz podwyższania i obniżania terenu ponad 1,0 m w stosunku do aktualnego poziomu terenu; nie dopuszcza się budowy murów oporowych na granicy nieruchomości o wysokości większej niż 1,0 m powyżej poziomu terenu - powyższe ustalenia dotyczą terenu poza obrysem budynków i nie dotyczą pasa drogowego; działki sąsiednie zabezpieczyć przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym przed wpływem wód powierzchniowych.

§ 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.

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

2. Ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziału działek na potrzeby dojazdów, infrastruktury technicznej i budowli z nią związanych, poszerzenie dróg oraz poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.

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

§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i tereny górnicze.

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

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

2. Ustala się:

- a) szerokość frontu działki: minimum 25 m,
- b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

1. Przez obszar objęty planem przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 7,0 m (po 3,5 m z każdej strony osi). Zagospodarowania w obszarze pasa ochrony funkcyjnej należy uzgodnić z zarządcą sieci.

2. Na obszarze planu występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych o znacznych deniwelacjach terenu - oznaczone na rysunku planu; dla terenów ustala się:

1) zakaz:

- a) lokalizacji obiektów budowlanych, z dopuszczeniem obiektów stabilizujących skarpe,
- b) używania gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarpy;

2) nakaz:

- a) zapewnienia stabilności geodynamicznej skarpy metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych, w przypadku niezbędnego do zagospodarowania terenu podcinania zboczy i tworzenia skarp, w celu przeciwdziałania potencjalnym zagrożeniom morfodynamicznym,
- b) stosowania zróżnicowanej roślinności rodzimej, zielnej i krzewiastej, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację skarpy przez ludzi,
- c) zachowania zadrzewień (z dopuszczeniem cięć sanitarnych).

§ 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 budowę, przebudowę i remont urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w każdym terenie elementarnym;
- 2) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych.

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

- 1) obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę, zlokalizowaną w terenie elementarnym 1KDD;
- 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) dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 3 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych;

- 5) 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,
 - b) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych lub wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą,
 - c) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków:
 - do zbiorników bezodpływowych,
 - do indywidualnych (prydomowych) oczyszczalni ścieków jeśli powierzchnia działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją wynosi minimum 1500 m²;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe z dróg należy zagospodarować w granicach danej drogi do rowu melioracyjnego lub zbiorników szczelnych lub kanalizacji deszczowej,
 - b) wody opadowe i roztopowe z działki budowlanej zagospodarować w granicach danej działki,
 - c) nakaz retencjonowania wód opadowych, dopuszcza się budowę zbiorników na deszczówkę w każdym terenie,
 - d) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na sąsiednie działki,
 - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód;
- 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) w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w każdym terenie elementarnym oraz przy granicy działki,
 - c) dopuszcza się możliwość przebudowy oraz budowy, w tym: odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii elektroenergetycznych z zachowaniem warunków podanych w lit. d,
 - d) 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) z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych i nieemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny do celów bytowych, znajdującego się na terenie inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) zaopatrzenie w inne sieci: dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznej oraz sieci niskonapięciowych.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania terenów inny niż dotychczasowy sposób wykorzystania terenu. 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 1MN o powierzchni ok. 0,92 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §8.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6,0 m od granicy z terenem elementarnym 1KDD - jak na rysunku planu,
 - b) 6,0 m od granicy z terenem elementarnym 1KDW - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego:
 - 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
 - wysokość do 10,0 m,
 - b) dla budynku pomocniczego: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość przy dachu płaskim do 4,0 m, przy dachu spadzistym do 6,0 m (w tym wysokość do okapu do 3 m),
 - c) dla budowli: do 12,0 m;
- 5) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 6) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,60 m nad poziomem terenu mierzony w miejscu najwyższego poziomu terenu przy budynku;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 8) kolorystyka obiektów budowlanych:
 - a) zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - b) nakaz stosowania kolorów stonowanych;
- 9) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 10) geometria dachu:

- a) dla budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° 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,
- b) dla budynku pomocniczego: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 500 m².

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu drogi dojazdowej 1KDD;
- 2) obsługa infrastruktury technicznej zgodnie z § 14.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia zgodnie z § 13 ust. 1.

§ 18. Dla terenu elementarnego o symbolu **1RM** o powierzchni ok. 0,28 ha oraz dla terenu elementarnego o symbolu **2RM** o powierzchni ok. 0,97 ha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.

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

- 1) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) zaleca się wkomponowanie istniejących drzew w planowane zainwestowanie terenu;
- 3) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §8.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6,0 m od granicy z terenem elementarnym 1KDD - jak na rysunku planu,
 - b) 6,0 m od granicy z terenem elementarnym 1KDW - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego:
 - 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),
 - wysokość do 9,0 m,
 - b) dla budynku pomocniczego: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość przy dachu płaskim do 4,0 m, przy dachu spadzistym do 6,0 m (w tym wysokość do okapu do 3 m),
 - c) dla budowli: do 12,0 m;
- 5) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną
- 6) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,60 m nad poziomem terenu mierzony w miejscu najwyższego poziomu terenu przy budynku;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 8) kolorystyka obiektów budowlanych:
 - a) zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - b) nakaz stosowania kolorów stonowanych;
- 9) forma i usytuowanie obiektów budowlanych:

a) forma budynku: wolnostojąca;

10) geometria dachu:

a) dla budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° 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,

b) dla budynku pomocniczego: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3 000 m².

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu elementarnego 1RM: z drogi wewnętrznej 1KDW,

b) dla terenu elementarnego 2RM: z drogi dojazdowej 1KDD;

2) obsługa infrastruktury technicznej zgodnie z § 14.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia zgodnie z § 13 ust. 2.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych - dojazdowych.

2. Parametry układu komunikacyjnego:

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

2) maksymalna wysokość dla budowli: 12,0 m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia zgodnie z § 13 ust. 1.

§ 20. Dla terenu elementarnego o symbolu **1KDW** o powierzchni **ok. 0,08 ha** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Parametry układu komunikacyjnego:

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

2) maksymalna wysokość dla budowli: 12,0 m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia zgodnie z § 13 ust. 1

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../...

Rady Gminy Wejherowo

z dnia.....2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 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 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 22.05.2025 r. do 13.06.2025 r. W dniu 05.06.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. Uwagi były przyjmowane do dnia 27.06.2025 r. W ustawowym terminie złożono jedną uwagę dot. przeznaczenia działki nr 139/1 na cel zabudowy zagrodowej. Uwaga została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona.

§ 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18.07.2025 r. do 11.08.2025 r. W dniu 31.07.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. Uwagi były przyjmowane do dnia 26.08.2025 r. W ustawowym terminie nie złożono żadnej uwagi.

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

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

Rady Gminy Wejherowo

z dnia.....2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 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 2025 r. poz. 1153) 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo, nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Edmund Bianga

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

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały nr .../.../... Rady Gminy Wejherowo z dnia ... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo

1. Wstęp

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i 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) oraz w związku z uchwałą Nr XXV/331/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, uchwalonym uchwałą Nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r. Obszar objęty opracowaniem w studium został oznaczony symbolami: MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej oraz RM – tereny zabudowy zagrodowej, w którym dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ponadto, projekt spełnia założenia Strategii Rozwoju Gminy Wejherowo na lata 2022-2030, uchwalonej uchwałą Nr XXXVI/416/2021 Rady Gminy Wejherowo z dnia 29 grudnia 2021 r., w której jako cel operacyjny 1.3 wskazano poprawę jakości przestrzeni gminy.

Celem dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest umożliwienie zagospodarowania nieruchomości objętych opracowaniem, poprzez częściową zmianę ich przeznaczenia z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla obszaru opracowania obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniego fragmentu miejscowości Zbychowo w Gminie Wejherowo, uchwalony uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XVIII/223/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3377 z dnia 28 lipca 2020 r., która zmieni się w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem w zakresie w/w zapisów. W obowiązującym planie teren objęty opracowaniem stanowią tereny oznaczone symbolami: A.19.R,RM – tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej; A.43.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 010.KDD - teren dróg publicznych - droga gminna, ul. Źródłana; kalsa D - droga dojazdowa; 038.KDW - teren dróg wewnętrznych, droga istniejąca, połączenie ul.Źródlanej i ul.Piaskowej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są m.in. poprzez:

- ustalenie wymogu harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych, pokrycia dachowego i wykończenia elewacji,
- ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych,
- ustalenie dopuszczalnej geometrii oraz kolorystyki dachu.

Powyższe ustalenia zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zaś w § 9 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

2.3.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Zmiana planu w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w § 11 zmiany planu wskazano ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe, obszary szczególnego zagrożenia powodzią lub obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

W granicy opracowania występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych o znacznych deniwelacjach terenu. Na terenach tych obowiązuje zakaz: lokalizacji obiektów budowlanych, z dopuszczeniem obiektów stabilizujących skarpę; używania gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarpy; spływu wód opadowych z przyległych terenów na te tereny oraz nakaz: zapewnienia stabilności geodynamicznej skarpy metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych, w przypadku niezbędnego do zagospodarowania terenu podcinania zboczy i tworzenia skarpy, w celu przeciwdziałania potencjalnym zagrożeniom morfo-dynamicznym; stosowania zróżnicowanej roślinności rodzimej, zielnej i krzewiastej, w tym krzewy kolczaste utrudniające penetrację skarpy przez ludzi; odwodnienia podnóża skarpy; zachowania zadrzewień (z dopuszczeniem cięć sanitarnych).

W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu, na jego obszarze nastąpi dalsze przekształcenie roślinności i pokrywy ziemi. Takie przekształcenia są typowe i nieuniknione przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zainwestowania.

2.4.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego lub obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W obszarze objętym opracowaniem nie występują dobra kultury współczesnej.

2.5.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zawarto m.in. w zapisach § 7, w którym ustalono:

- zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych.

2.6.Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są niewykorzystywane ze względu na swoje rolnicze przeznaczenie. Dobre położenie komunikacyjne, powierzchnia oraz sąsiedztwo składa się na wysoki potencjał ekonomiczny tego obszaru. Realizacja zamierzeń zgodna ze zmianą planu przyczyni się do wzrostu wartości ekonomicznych tych nieruchomości.

2.7.Prawo własności

Obszar opracowania jest w większości własnością osób fizycznych oraz częściowo jednostek samorządowych

2.8.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym. Obszar opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

2.9.Potrzeby interesu publicznego

W granicy zmiany planu nie ustala się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

2.10.Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy, w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zmiana planu nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Wejherowo, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania zmiany planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

1) obwieszczeniem z dnia 16 czerwca 2021 r. Wójt Gminy Wejherowo poinformował o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wejherowo, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Zbychowo, wyznaczając termin składania wniosków do projektu zmiany planu na 21 dni od ogłoszenia; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski;

2) obwieszczeniem z dnia 15 maja 2025 r. Wójt Gminy Wejherowo poinformował w sposób analogiczny o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu w dniach od 22 maja 2025 r. do 13 czerwca 2025 r., wyznaczając termin składania uwag do projektu do dnia 27 czerwca 2025 r.. Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym. W ww. terminie wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona;

3) w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej na dzień 5 czerwca 2025 r. o godz. 16:00 w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo. W dyskusji nie wziął udziału nikt z zainteresowanych;

4) obwieszczeniem z dnia 10.07.2025 r. Wójt Gminy Wejherowo poinformował w sposób analogiczny o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu w dniach od 18.07.2025 r. do 11.08.2025 r., wyznaczając termin składania uwag do projektu do dnia 26.08.2025 r.. Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego mógł wnieść uwagi. W ww. terminie nie wpłynęła żadna uwaga;

5) w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej na dzień 31.07.2025 r. o godz. 16:00 w siedzibie Urzędu Gminy Wejherowo. W dyskusji nie wziął udziału nikt z zainteresowanych.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zmiana planu w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w zmianie planu równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Dotychczasowe możliwości inwestycyjne terenu zostaną zwiększone.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych.

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

Zmiana planu miejscowego nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo, uchwalonego uchwałą nr LX/672/2023 Rady Gminy Wejherowo z dnia 25 października 2023 r. Wójt Gminy Wejherowo dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Rada Gminy Wejherowo przyjęła uchwałę nr LXVI/757/2024 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 Wejherowo. Zmiana planu miejscowego jest zgodna z przyjętą analizą.

Uniwersalne projektowanie wyraża się między innymi w zapisach zmiany planu dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na niewielkie modyfikacje dotychczas obowiązującego planu, niniejsza zmiana nie wywoła znaczącego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt zmiany planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Wejherowo w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

1) ogłosił o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu poprzez publikację w prasie, wywieszczenie obwieszczenia w siedzibie urzędu, udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w BIP, określając sposoby, miejsce i termin składania wniosków do projektu;

2) zawiadomił o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

3) sporządził projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

4) uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień;

5) ogłosił o wyłożeniu oraz o ponownym wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu poprzez publikację w prasie, wywieszczenie obwieszczenia w siedzibie urzędu, udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w BIP, określając sposoby, miejsce i termin składania uwag oraz termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu zmiany planu określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkłada się Radzie Gminy Wejherowo projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami do uchwalenia.