



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 18 stycznia 2021 r.

Poz. 155

UCHWAŁA NR VIIIK/XXIII/295/2020 RADY MIASTA WEJHEROWA

z dnia 15 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie położonym u zbiegu ulic Słonecznej i Ofiar Piaśnicy

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami) oraz 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. z 2020 r., poz. 713 ze zmianami), na wniosek Prezydenta Miasta Wejherowa, Rada Miasta Wejherowa uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIIIk/VII/63/2019 Rady Miasta Wejherowa z dnia 2 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie położonym u zbiegu ulic Słonecznej i Ofiar Piaśnicy, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa (Uchwała Nr VIIIk/XVI/210/2020 Rady Miasta Wejherowa z dnia 17 marca 2020 r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie położonym u zbiegu ulic Słonecznej i Ofiar Piaśnicy, obejmującą teren o powierzchni 0,81 ha, zwaną dalej „planem” - w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa, uchwalonego Uchwałą Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2001 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 4569 ze zmianami), zmienionego we fragmencie objętym granicami niniejszego planu Uchwałą Nr VIIk/XXXVI/423/2017 Rady Miasta Wejherowa z dnia 12 września 2017 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2017 r., poz. 3766)

Rozdział 1.

Przepisy ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w § 1, zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Definicje pojęć, użytych w tekście planu:

- 1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) z wyłączeniem punktów odbioru ścieków, oraz obiekty małej architektury, chyba że ustalenia planu w kartach terenów stanowią inaczej;
- 2) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) - zabudowa o funkcji mieszanej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcją usługową nieuciążliwą) lub zabudowa o funkcji usługowej nieuciążliwej;
- 4) zabudowa mieszkaniowo-usługowa (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa o funkcji mieszanej (z lokalami: mieszkalnym i użytkowym o funkcji usługowej nieuciążliwej) lub zabudowa o funkcji usługowej nieuciążliwej;
- 5) dachy płaskie - dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) o szerokości (od linii zabudowy) do 2,0 m i długości (wzdłuż lica budynku) do 3,0 m, schodów zewnętrznych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
- 8) usługi nieuciążliwe - usługi nie powodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodują nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym, nie pogarszają w znaczący sposób warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
- 9) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 10) zagospodarowanie tymczasowe - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 11) stawka procentowa - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan planowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę i innych zezwoleń wynikających z przepisów prawa budowlanego;
- 13) budynek istniejący - budynek zgodny z definicją stanu istniejącego;
- 14) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję.

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny o łącznej powierzchni 0,81 ha, oznaczone symbolami dwucyfrowymi od 01 do 04 oraz ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) MWU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna);
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna);
- 3) KDZ – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 4) KDD – tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
 - d) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów; w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać stosowne zezwolenia wymagane przepisami prawa;
- 2) przy realizacji planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej;
- 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;
- 4) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 5) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami; działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 6) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 7) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 8) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w § 4, w kartach terenów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Wejherowa, znajdują się natomiast inne budynki objęte ochroną konserwatorską wskazane przez

Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, są to: domy przy ul. Ofiar Piaśnicy 14 i 16A oznaczone na rysunku planu; zakres ochrony:

- a) ochrona historycznej bryły, historycznego kształtu dachu w zakresie kątów nachylenia głównych połaci z dopuszczeniem okien połaciowych zharmonizowanych z elewacjami budynku, historycznego detalu architektonicznego (w tym historycznej wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem przekształceń kondygnacji związanych z funkcją usługową pod warunkiem zachowania i ochrony historycznego detalu w elewacjach), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki,
 - b) dopuszcza się rozbudowę do 10% powierzchni budynku mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych w formie dodania elementów takich jak np. weranda, ganek, wiatrołap, harmonijnie wpisujących się w budynek,
 - c) zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynku z wyjątkiem urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
- 2) dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku łączenia i podziału nieruchomości podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustala się zakaz podziału działek, który powodowałby konieczność budowy nowych zjazdów na drogę wojewódzką nr 218 (ul. Ofiar Piaśnicy poza granicą planu).

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ul. Ofiar Piaśnicy;
- 2) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
 - a) mieszkalnictwo: 1 mp na 1 mieszkanie,
 - b) usługi: 1 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 1 mp na 1 lokal usługowy;
- 3) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, gdzie liczba miejsc postojowych przekracza 3;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania: zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej, chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej; dopuszcza się parkingi podziemne;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 mr na 1 mieszkanie,
 - b) usługi: 1 mr na 200 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 mr na 1 lokal usługowy;

6) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów: zabezpieczenie potrzeb w granicach działki budowlanej.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów i z nawierzchni utwardzonych w obrębie własnej nieruchomości powierzchniowo do gruntu lub urządzeń odwadniających, w tym m.in. bezodpływowych naziemnych lub podziemnych zbiorników retencyjnych; dopuszcza się odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej po uzyskaniu zgody zarządcy sieci,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW z wyłączeniem energii wiatrowej; uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych na terenie całego planu o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów; dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji z wyłączeniem energii wiatrowej; uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;
- 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 7) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów: zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w planie.

12. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem:

- 1) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;
- 2) dopuszcza się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych na rysunku planu;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
- 4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie budynków istniejących;
- 5) dla budynków istniejących dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w karcie terenu;
- 6) dla budynków istniejących o dachach niezgodnych z ustaleniami planu, w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące w granicach terenu, ustalenie nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 6 pkt 2; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
- 7) minimalne odległości sieci gazowych od obiektów budowlanych i drzew określają przepisy odrębne;

- 8) określone w § 4 w kartach terenów parametry działek budowlanych nie dotyczą: terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących, co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu;
- 9) dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:
 - a) budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - b) stacji transformatorowych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) innych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się dostępność do dróg publicznych poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej niezależnie od ustaleń planu;
- 11) lokalizacją oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4. 1. Karta terenu 01.MWU:

- 1) powierzchnia: 0,07 ha;
- 2) przeznaczenie: **MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), wymagane usługi w parterze w wielkości nie mniejszej niż 50% powierzchni użytkowej parteru;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 218, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: w przypadku dachów spadzistych do 12,0 m, w przypadku dachów płaskich do 10,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonych pod zabudowę: 70%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
 - e) forma zabudowy: bliźniacza lub wolno stojąca,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,1; minimalna – 0,9,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 350 m²; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°(+/- 5°),
 - dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - i) inne ustalenia: kolorystyka elewacji stonowana (proponowane kolory w tonacjach: żółci, brązów, beżu, popielu, zieleni, bieli);
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, w tym nasadzeń krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- a) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy,
 - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ul. Słonecznej oraz od dróg wewnętrznych,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9; dopuszcza się realizację miejsc do parkowania poza granicą działki budowlanej,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Karta terenu 02.MNU:

- 1) powierzchnia: 0,70 ha;
- 2) przeznaczenie: **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna);
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: w przypadku dachów spadzistych do 12,0 m, w przypadku dachów płaskich do 8,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 30%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
 - f) geometria dachu: dachy płaskie lub spadziste 35°-45° o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9; minimalna – 0,3,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 500 m²; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - i) inne ustalenia: kolorystyka elewacji stonowana (proponowane kolory w tonacjach: żółci, brązów, beżu, popielu, zieleni, bieli);
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, w tym nasadzeń krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- a) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,
 - b) w granicach terenu występują budynki objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu: domy przy ul. Ofiar Piaśnicy 14 i 16A; zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2;
 - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulic Ofiar Piaśnicy i Słonecznej oraz od dróg wewnętrznych,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 3. Karta terenu 03.KDZ:**
- 1) powierzchnia: 0,02 ha;
 - 2) przeznaczenie: drogi publiczne;
 - 3) klasa i nazwa ulicy: zbiorcza KDZ; ul. Ofiar Piaśnicy – fragment pasa drogowego;
 - 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie dotyczy,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: nie ustala się;
 - 5) powiązania z układem zewnętrznym: nie dotyczy, teren stanowi fragment pasa drogowego;

- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

4. Karta terenu 04.KDD:

- 1) powierzchnia: 0,02 ha;
- 2) przeznaczenie: drogi publiczne;
- 3) klasa i nazwa ulicy: dojazdowa KDD; ul. Słoneczna – fragment pasa drogowego;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie dotyczy,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: nie ustala się;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: nie dotyczy, teren stanowi fragment pasa drogowego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wejherowa.

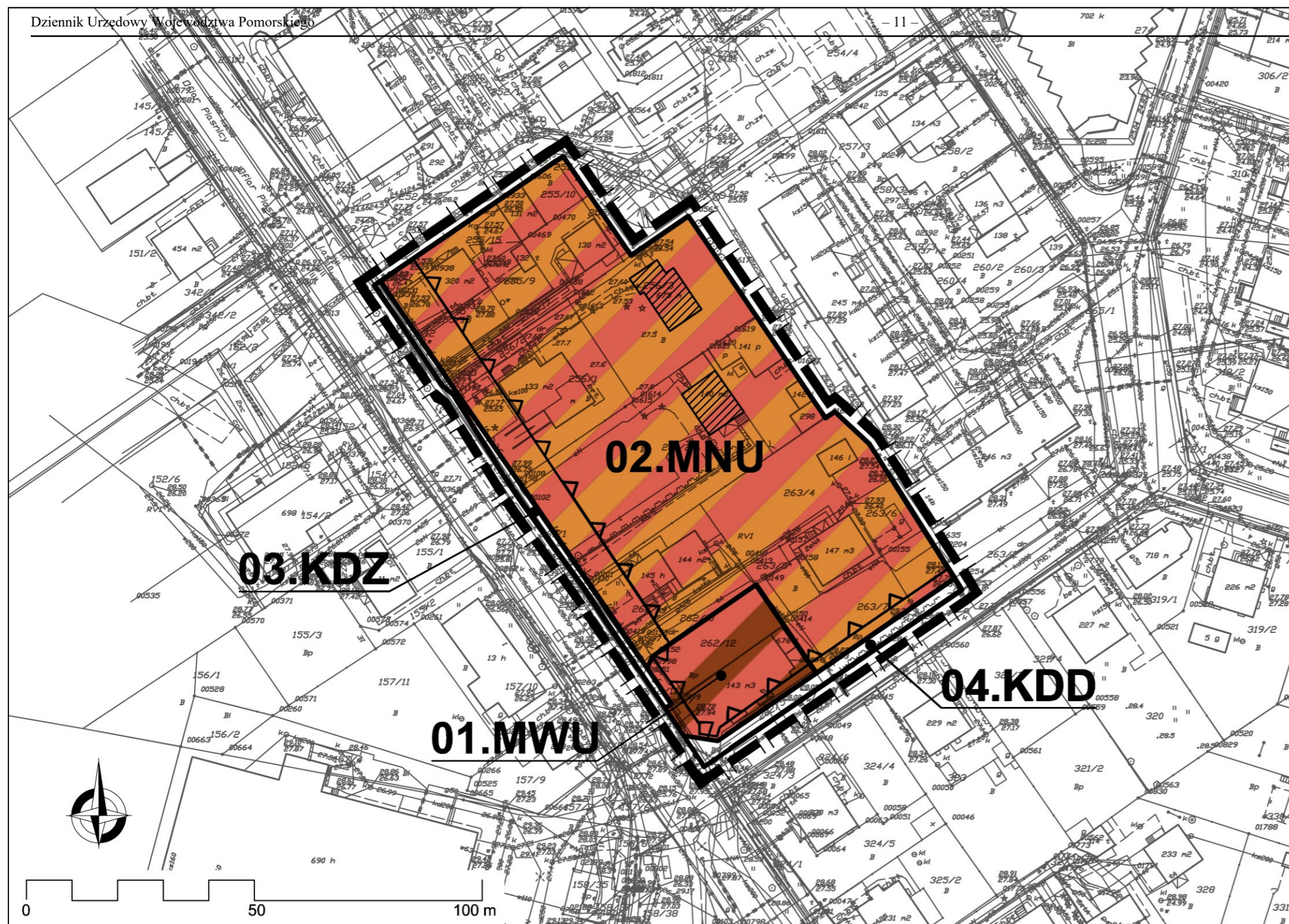
§ 7. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa uchwalony Uchwałą Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2001 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 4569 ze zmianami), zmieniony we fragmencie objętym granicami niniejszego planu Uchwałą Nr VIIk/XXXVI/423/2017 Rady Miasta Wejherowa z dnia 12 września 2017 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2017 r., poz.3766)

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

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Jacek Gafka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIIIk/XXIII/295/2020
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 15 grudnia 2020 r.



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OZNACZENIA TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH:**
- BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW:**
- MAKSYMALNE, NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU**
- MWU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ (ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA)
- MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ (ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA)
- KDZ** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WEJHEROWA

skala 1:10000

uchwalonego Uchwałą Nr VIIIk/XVI/210/2020
Rady Miasta Wejherowa z dnia 17 marca 2020 r.

--- granice obszaru objętego planem

OZNACZENIA OGÓLNE

granice terenów zamkniętych - kolejowych (wykaz w części tekstowej)

ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usług publicznych
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny obsługi komunikacji
- tereny zieleni urządzonej
- tereny ogrodów działkowych

CHRONIONE OBSZARY

ELEMENTY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Wejherowa, wpisany do rejestru zabytków
- obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do rejestru zabytków

USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN

W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU

- granice wydzielonych rejonów funkcjonalnych
- symbol rejonu funkcjonalnego

Wskazania funkcjonalne (funkcje wiodące)

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej

OBSZARY ROZMIESZCZENIA

WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²

- tereny zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

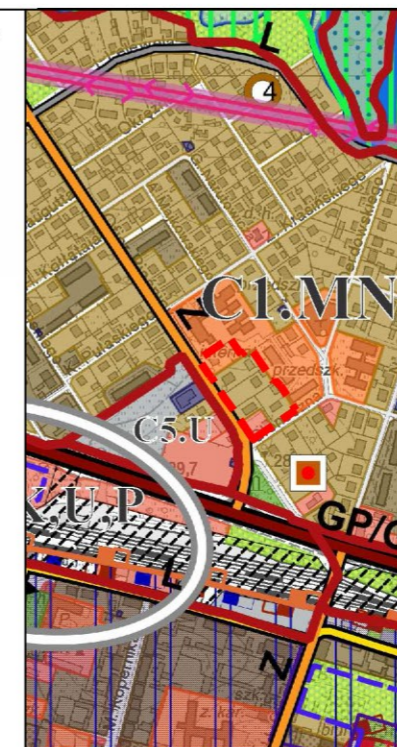
ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Kierunki rozwoju systemów komunikacji - drogi publiczne

- droga krajowa nr 6 do czasu realizacji S6 (tzw. Trasy Kaszubskiej) poza obszarem m. Wejherowa
- droga wojewódzka nr 218
- drogi powiatowe

KLASY TECHNICZNE DROG

- publiczna droga główna ruchu przyspieszonego do czasu realizacji S6 (tzw. Trasy Kaszubskiej) poza obszarem m. Wejherowa docelowo publiczna droga główna
- publiczne drogi zbiorcze
- publiczne drogi lokalne
- główny, zintegrowany węzeł przesiadkowy
- linie kolejowe
- napowietrzne linie energetyczne wysokich napięć wraz z pasem ochrony funkcyjnej



URZĄD MIEJSKI W WEJHEROWIE
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
I URBANISTYKI
ul. 12 MARCA 195
84-200 WEJHEROWO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA W REJONIE POŁOŻONYM U ZBIEGU ULIC SŁONECZNEJ I OFIAR PIĄSNICY

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski	
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski mgr Elżbieta Daniell mgr inż. arch. Łukasz Górczyński	
WRZESIEŃ 2020 r.	SKALA 1:1000	NR RYS.1
PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" S. C. PESZKOWSKI - DANIELL ul. Chopina 26a, 81-782 Sopot, tel./fax (0-58) 550-15-22, e-mail planprojekt@interia.pl		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIIIk/XXIII/295/2020
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 15 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami), Rada Miasta Wejherowa rozstrzyga, co następuje:

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 września 2020 r. do 14 października 2020 r. W ustalonym terminie do dnia 28 października 2020 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Jacek Gafka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIIIk/XXIII/295/2020
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 15 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami), Rada Miasta Wejherowa rozstrzyga, co następuje:

1. DROGI I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE:

04.KDD – poszerzenie pasa drogowego ul. Słonecznej o 3 m na długości 69 m, powierzchnia 0,02 ha.

Inwestycja będzie realizowana ze środków zarządcy drogi. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w niezbędnym zakresie.

2. INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA, KANALIZACYJNA I ODWODNIENIE:

Inwestycje będą realizowane ze środków gestora sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz ze środków budżetowych gminy. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy ochrony środowiska. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w niezbędnym zakresie.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Jacek Gafka