



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 9 maja 2022 r.

Poz. 1740

UCHWAŁA NR VIIIK/XXXI/447/2022 RADY MIASTA WEJHEROWA

z dnia 29 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic Sobieskiego, Inwalidów Wojennych, Zachodniej i Transportowej

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559),

**Rada Miasta Wejherowa
uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIIIk/XXI/266/2020 Rady Miasta Wejherowa, z dnia 29 września 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic Sobieskiego, Inwalidów Wojennych, Zachodniej i Transportowej, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa", uchwalonego przez Radę Miasta Wejherowa Uchwałą Nr IIIk/XXX/325/2001 z dnia 26 czerwca 2001 r., zmienionego Uchwałą Nr VIIIk/XVI/210/2020 Rady Miasta Wejherowa z dnia 17 marca 2020 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic Sobieskiego, Inwalidów Wojennych, Zachodniej i Transportowej.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa

w kwartale ulic Sobieskiego, Inwalidów Wojennych, Zachodniej i Transportowej, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 4,1 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

3. Plan stanowi zmianę planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa, uchwalonego Uchwałą Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa

z dnia 18 grudnia 2001 r. (t. j. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012 r., poz. 4569 ze zm.), zmienionego we fragmencie objętym granicami niniejszego planu Uchwałą Nr VIIk/XXXVI/424/2017 Rady Miasta Wejherowa z dnia 12 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa dla łącznika drogowego od węzła integracyjnego w rejonie dworca PKP Wejherowo do ul. Łęgowskiego wraz z przyległymi obszarami (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 3767).

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 2;

- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 12;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12 stopni;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – nie więcej niż 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – nie więcej niż 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji nie więcej niż 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji usług oświaty. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) drzewa do ochrony;
- 7) szpalery drzew do ochrony.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 7 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2** oraz symbolem literowym **UO/U**, oznaczającymi jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usług oświaty z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **3** oraz symbolem literowym **E**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01, 02, 03**, oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **04** oraz symbolem literowym **KDD** oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się spójne zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, tj.:

- 1) wykończenie elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, grafitowym, ecru lub szarym, dopuszcza się okładziny systemowe z zachowaniem wyżej ustalonej kolorystyki, a także cegłę, drewno, kamień, szkło, beton w naturalnej kolorystyce zastosowanych materiałów;
- 2) zakazuje się lokalizacji balkonów na elewacjach budynków od strony dróg publicznych;
- 3) w zakresie geometrii i pokrycia dachu ustala się dachy płaskie o pokryciu dowolnym.

2. W przypadku przebudowy, rozbudowy, czy nadbudowy budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu oraz elewacji.

3. Na terenach U, UO/U i 3-E dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez okien bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

4. W granicach planu zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o ścianach z blachy lub z prefabrykowanych przęseł betonowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren oznaczony symbolem literowym UO/U pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych,

wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko przy czym zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

- 3) zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 5) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 6) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 8) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach;
- 9) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 10) nakaz ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 11);
- 11) w granicach wybranych terenów, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi, obowiązuje ochrona drzew oraz szpaleru drzew, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych. W uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego dopuszcza się wycinkę drzew, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami rodzimego gatunku.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. Obszar objęty planem położony jest w całości w strefie ochrony konserwatorskiej ograniczonego gabarytu B.1 – ochrony otoczenia zespołu zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 26.02.1979 r. pod numerem 957 (dawny numer decyzji 818), zmienionej decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego o sygn. DOZ-OAiK-6700/415/11 z dn. 04.10.2011 r. dla którego wprowadza się wymóg ścisłej ochrony konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.

4. Obowiązuje nakaz zagospodarowania przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. W obrębie nowo tworzonych przestrzeni publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Zasady, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść do działek budowlanych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie do możliwości podziału terenu na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Dla budynków istniejących dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 „Pradolina Kaszuby i rzeka Reda” w zakresie ochrony środowiska wodnego przed zanieczyszczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i wiedzą techniczną.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 2000m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją nie więcej niż 5%.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, lub innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, dojazdów i dojść.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejących, przyległych dróg publicznych, w tym poprzez dojścia i dojazdy.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące publiczne drogi gminne (ul. Transportowa, ul. Zachodnia, ul. Inwalidów Wojennych) oraz publiczna droga powiatowa nr 1478G– ul. Sobieskiego (przyległa do granicy planu).

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy lub rodzaju terenu:
 - a) dla budynków usług oświaty: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 salę dydaktyczną,
 - b) dla lokali usługowych innych niż wymienione w lit. a: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

- 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,
 - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;
- 4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 17. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
- 2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kV, przy czym zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej z wykorzystaniem paliw ekologicznych lub źródeł odnawialnych o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji z wyłączeniem energii wiatrowej.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz do celów bytowych lub grzewczych z sieci gazowej;
- 2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych i wiedzy technicznej.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z dachów i z nawierzchni utwardzonych wody zagospodarować w obrębie własnej nieruchomości;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;

6) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 13. Ustalenia szczegółowe:

§ 20. Dla terenu: **1-U** (o powierzchni ok. 0,90 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, przy czym na terenie zakazuje się lokalizacji:

- 1) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) stacji paliw;
- 3) szpitali i domów opieki społecznej;
- 4) składów, hurtowni i magazynów, przy czym zakaz nie dotyczy budynków usługowych z pomieszczeniem magazynowym.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2500 m²;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 14m;
- 10) geometria i pokrycie dachu oraz wykończenie elewacji: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16 i § 17.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 21. Dla terenu: **2-UO/U** (o powierzchni ok. 2,01 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 14m;
 - 10) geometria i pokrycie dachu oraz wykończenie elewacji: zgodnie z § 8;
 - 11) w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do ochrony, dla których obowiązują ustalenia § 9 pkt 10.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 16 i § 17.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 18 i § 19.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 22. Dla terenu **3-E** (o powierzchni ok. 0,006 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.
2. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0%.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 23. Dla terenów: **01-KDL**, **02-KDL**, **03-KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej, przy czym na terenie **03-KDL** dopuszcza się lokalizację skrzyżowania w formie ronda.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu **02-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są drzewa do ochrony oraz szpaler drzew do ochrony, dla których obowiązują ustalenia w § 9, pkt. 10.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 24. Dla terenu **04-KDD**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

4. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 14. Ustalenia końcowe

§ 25. 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/424/2017 Rady Miasta Wejherowa z dnia 12 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa dla łącznika drogowego od węzła integracyjnego w rejonie dworca PKP Wejherowo do ul. Łęgowskiego wraz z przyległymi obszarami (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 3767).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wejherowa.

§ 27. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Jacek Gafka

MIASTA WEJHEROWA W KWARTALE ULIC SOBIESKIEGO,
INWALIDÓW WOJENNYCH, ZACHODNIEJ I TRANSPORTOWEJ

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIIIk/XXXI/447/2022

Rady Miasta Wejherowa

z dnia 29 marca 2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WEJHEROWA (UCHWAŁA NR VIIIk/XVI/210/2020 RADY MIASTA WEJHEROWA Z DNIA 17 MARCA 2020 r.) SKALA 1:10 000



— granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM

- granice wydzielonych rejonów funkcjonalnych
- symbol rejonu funkcjonalnego
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej
- droga powiatowa
- orientacyjny przebieg planowanego, głównego układu komunikacyjnego
- strefa ochrony otoczenia obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako "układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Wejherowa", strefa ochrony gabarytu
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usług publicznych

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - symbol cyfrowy - numer terenu
 - symbol literowy - przeznaczenie terenu
2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
 - drzewa do ochrony
 - szpalery drzew do ochrony
3. Przeznaczenie terenu
- teren zabudowy usługowej
 - teren zabudowy usług oświaty z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:
- wymiar w metrach
 - nazwa ulicy

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZPW 110 „Pradolina Kaszuby i rzeka Reda”

Miasto Wejherowo
ul. Jakuba Wejhera 8
84-200 Wejherowo

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Filip Sokolowski - główny projektant
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr inż. arch. Maja Geryszewska - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Dominika Słepień - planowanie przestrzenne
mgr Pałyca Budnik - prognoza oddziaływania na środowisko
mgr Marek Żuchowski - prognoza skutków finansowych

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIIIk/XXXI/447/2022
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 29 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Wejherowa w kwartale ulic Sobieskiego, Inwalidów Wojennych, Zachodniej i Transportowej**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W ramach wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic Sobieskiego, Inwalidów Wojennych, Zachodniej i Transportowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 18 stycznia 2022r. do 11 lutego 2022r., w ustalonym terminie tj. do dnia 28 lutego 2022 r., do projektu planu nie wypłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Jacek Gafka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIIIk/XXXI/447/2022
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 29 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą nr VIIIk/XXXVI/424/2017 Rady Miasta Wejherowa z dnia 12 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa dla łącznika drogowego od węzła integracyjnego w rejonie dworca PKP Wejherowo do ul. Łęgowskiego wraz z przyległymi obszarami, będącej zmianą Uchwały Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2001 r. (t. j. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012 r., poz. 4569 ze zm.).

Tereny objęte zmianą planu, są zabudowane i położone są w granicach zabudowy miejskiej. W granicach planu występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, ciepłownicza i telekomunikacyjna. Obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej. W związku z powyższym nie wystąpi w ogóle lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność budowy sieci infrastruktury technicznej i drogowej w związku z uchwaleniem planu. Może wystąpić konieczność modernizacji istniejącej infrastruktury.

2. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania projektu budżetu.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

III. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Jacek Gafka

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIIIk/XXXI/447/2022

Rady Miasta Wejherowa

z dnia 29 marca 2022 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę