



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 31 lipca 2015 r.

Poz. 2354

UCHWAŁA NR VIIK/X/103/2015 RADY MIASTA WEJHEROWA

z dnia 23 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic: Mickiewicza, Klasztornej, Parkowej i Św. Jacka

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Wejherowa,

Rada Miasta Wejherowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIk/XLII/507/2014 Rady Miasta Wejherowa z dnia 6 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic: Mickiewicza, Klasztornej, Parkowej i Św. Jacka, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa - t.j. Uchwała Nr VIk/XXXIII/393/2013 Rady Miasta Wejherowa z dnia 25 czerwca 2013 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic: Mickiewicza, Klasztornej, Parkowej i Św. Jacka, zwaną dalej „planem”.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 1,86 ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku Nr 1 do uchwały.

5. 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie uciążliwości; dopuszcza się parkingi i garaże dla samochodów osobowych oraz magazyny; wyłącza się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) budynek garażu – rozumie się przez to budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany;
- 3) miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu, wiacie oraz na podjeździe do budynku lub na parkingu;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 1,0 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp., o ile nie narusza to wymogów wynikających z przepisów odrębnych; przekroczenie linii zabudowy jest dopuszczalne na nie więcej niż 30% szerokości elewacji zlokalizowanej od strony linii zabudowy; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków;
- 5) obowiązująca linia zabudowy – jest to maksymalna linia zabudowy, na której należy zlokalizować elewację (lico budynku) od strony linii zabudowy na odcinku minimum 60% szerokości tej elewacji, z uwzględnieniem wymogów dla maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.;
- 7) intensywność zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych po obrysie zewnętrznym, z wyłączeniem powierzchni, które nie są zamknięte lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami itp.) i nie są przykryte (np. balkony, tarasy itp.) oraz powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz itp.) do powierzchni działki budowlanej;
- 8) procent powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – rozumie się przez to powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) procent powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 11) dach dwuspadowy prosty – dach, który posiada dwie główne połacie, a na zakończeniu ścianę lub ściany szczytowe;
- 12) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.
- 13) nośnik reklamowy lub reklama – wizualna forma informacji o towarach i usługach zachęcająca do ich nabycia;

- 14) szyld – wizualna forma informacji, zawierająca podstawowe dane o prowadzonej działalności, umieszczana przy wejściu do miejsca prowadzenia działalności, w formie tablicy, liter przestrzennych, kasetonu, wysięgnika itp.
- 15) miejski nośnik informacyjno-reklamowy – wizualna forma informacji o charakterze publicznym, zawierająca dane na temat życia miasta, wydarzeń ogólnospołecznych, kulturalnych, sportowych, politycznych, informacji turystycznej itp., zlokalizowana na nieruchomościach będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 16) stan istniejący – stan na dzień wejścia w życie planu.

3. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) formy ochrony przyrody;
- 2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary wymagające rekultywacji;
- 6) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne;
- 7) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 9) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych;
- 10) pomniki ząglady oraz ich strefy ochronne;
- 11) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej; wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z utwardzonych nawierzchni dróg, placów, parkingów itp. wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi; należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych; dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania;
- 4) gaz – z sieci średniego ciśnienia lub niskiego ciśnienia;
- 5) elektroenergetyka – z sieci energetycznej średniego lub niskiego napięcia; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych na terenie całego planu;
- 6) telekomunikacja – z sieci kablowej lub bezprzewodowo;
- 7) zaopatrzenie 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;
- 8) zagospodarowanie stałych odpadów komunalnych – na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych;

dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

5. Ustalenia dla stref ochronnych sieci ciepłych:

- 1) dla istniejącej preizolowanej sieci ciepłej 2xDN50 oraz projektowanych sieci ciepłych ustala się strefy, w których obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, lokalizowania nasadzeń drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej mieć wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację ciepłociągu:
 - a) od skrajni rury preizolowanej dla sieci preizolowanych do DN150 – minimum 2,0 m,
 - b) od skrajni rury preizolowanej dla sieci preizolowanych od DN200 do DN500 – minimum 3,0 m,
 - c) od skrajni rury preizolowanej dla sieci preizolowanych powyżej DN500 – minimum 5,0 m,
 - d) od skrajni kanału ciepłowniczego – minimum 1,5 m,
 - e) od ławy fundamentowej komory ciepłej – minimum 3,0 m;
- 2) drzewa winny być lokalizowane tak, aby rzut korony znajdował się w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od krawędzi sieci ciepłych.

6. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) powiązania z istniejącym układem dróg publicznych w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z dróg przyległych do działek, za zgodą i na warunkach zarządców dróg; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez inne nieruchomości, zgodnie z ustanowioną służebnością przejazdu i przechodu lub na podstawie prawa własności;
- 2) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek objętych inwestycją, tj.:
 - a) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą,
 - b) należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie;
 - c) dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.);
 - d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
 - e) powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji w obrębie stanu istniejącego.

7. Ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) całość obszaru objętego planem znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 26 lutego 1979 r., l. dz. IX/0138/79 pod nr 957 (dawny numer rejestru 818), zmienionej decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 4 października 2011 r. l. dz. DOZ-OAiK-6700/415/11;
- 2) w warstwie zewnętrznej budynków obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute i walcowane, mosiądz, miedź, cynk, blacha, terakota, kamień i okładziny z w/w materiałów itp.); zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. typu siding; kolorystyka elewacji winna być stonowana; dla budynków gospodarczych i znajdujących się na zapleczach dopuszcza się pokrycie dachów papą;
- 3) od strony ulic ograniczających kwartał (ul. Mickiewicza, ul. Klasztornej, ul. Parkowej i ul. Św. Jacka) ustala się ochronę walorów krajobrazowych i ekspozycyjnych pierzei, w tym szerokości frontów kamienic i podstawowe gabaryty tworzące zasadę kompozycji zabudowy;

- 4) ustala się ochronę układu działek poprzez nawiązanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do historycznych podziałów parcelacyjnych. Obowiązuje odzwierciedlenie historycznych podziałów parcelacyjnych w nowej zabudowie, tj. w bryłach, elewacjach i kształtach dachów;
- 5) wszelkie inwestycje (w tym m.in. nowe realizacje, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zagospodarowanie terenu) oraz usuwanie i nasadzenia drzew i krzewów wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 6) zasady ochrony budynków zabytkowych, wyznaczonych na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych, określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) przed wykonaniem inwestycji kubaturowych i szerokopłaszczyznowych inwestycji liniowych (w szczególności dróg itp.) wymagających prac ziemnych, należy wykonać wyprzedzające badania archeologiczne, a przy inwestycjach liniowych wymagających wykopów wąskoprzestrzennych (w szczególności sieci kablowe, wodociągi, kanalizacje sanitarne itp.) obowiązuje nadzór archeologiczny;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji budowli, które wpłynęłyby negatywnie na obszar i obiekty chronione, np. formą lub kolorystyką.

8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy zastosować wszelkie rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 3) zmiana stosunków wodno-gruntowych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjnie wymagane;
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, jak dla terenów mieszkaniowych, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 6) nasadzone gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi; dopuszcza się, by zieleń była lokalizowana w formie grup drzew i krzewów;
- 7) dopuszcza się realizację oczek wodnych i zbiorników rekreacyjnych;
- 8) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej;
- 9) należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu.

9. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) cały obszar planu stanowi funkcjonalne śródmieście, zatem zabudowa na tym obszarze stanowi zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy lub zagospodarowaniem działki w zakresie małej architektury;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
- 4) obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych, a także o wysokości większej niż 2,0 m n.p.t.;
- 5) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy;

- 6) dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach kulturowych dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
- 7) dla istniejących budynków o wartościach kulturowych dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy istniejących budynków o wartościach kulturowych dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie, pod warunkiem, że dobudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
- 8) dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach kulturowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) dla istniejących budynków o wartościach kulturowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 11) ustala się zasady kształtowania formy i lokalizacji nośników reklamowych i szyldów:
 - a) kształt, wielkość, kolorystyka, oświetlenie i miejsce umieszczenia nośników reklamowych i szyldów na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, bez przesłaniania lub niszczenia detalu architektonicznego elewacji lub zaburzania porządku i układu kompozycyjnego elewacji obiektu, tj. między innymi należy zachowywać osie pionowe i poziome podziałów (wyznaczone otworami okiennymi i drzwiowymi, detalem, gzymsami itd.), nie przesłaniać boniowania, ozdobnego zróżnicowania faktury tynków, okładzin kamiennych, klinkierowych i innych elementów historycznego wystroju budynku; lokalizację i formę nośników reklamowych i szyldów na budynkach projektowanych należy ustalić w uzgadnianych projektach budowlanych; na lokalizację i formę szyldów na budynkach objętych ochroną konserwatorską należy każdorazowo uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków,
 - b) na terenie planu dopuszcza się umieszczanie miejskich nośników informacyjno-reklamowych,
 - c) umieszczanie wszelkich elementów reklamowych na terenie objętym planem wymaga pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
 - d) wymaga się grupowania szyldów w jednym miejscu przy wejściu do budynku, o wielkości stanowiącej modułarną wielokrotność pojedynczego szyldu,
 - e) ogranicza się wielkość nośników reklamowych na budynku do 1,0 m², z wyłączeniem miejskich nośników informacyjno-reklamowych,
 - f) wyklucza się:
 - umieszczanie więcej niż jednego szyldu na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,
 - umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na szybach wystawowych i za szybami wystawowymi,
 - umieszczanie nośników reklamowych i szyldów powyżej parterów budynków,
 - stosowanie oświetlenia pulsacyjnego, szyldów i nośników reklamowych o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekrany plazmowe, monitory LCD i ekrany LED),
 - umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na dachach i ponad dachami budynków oraz ponad innymi obiektami budowlanymi,
 - sytuowanie nośników reklamowych i szyldów na ogrodzeniach i jako form wolno stojących; zakaz nie dotyczy miejskich nośników informacyjno-reklamowych,
 - sytuowanie nośników reklamowych na budynkach objętych ochroną konserwatorską;
- 12) obowiązuje zakaz umieszczania kolektorów słonecznych widocznych od strony przestrzeni publicznych dróg; dopuszcza się lokalizację kolektorów słonecznych od strony podwórek przy zachowaniu nachylenia zgodnego z kątem i kierunkiem nachylenia połaci dachowych;

- 13) obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy gospodarczej i garażowej o charakterze substandardowym;
- 14) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych;
- 15) ustala się warunki podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej winna pozwalać na zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem terenu;
 - b) podział nieruchomości wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu **1KDP** o powierzchni 0,04 ha:

- 1) teren parkingu publicznego; na terenie dopuszcza się również realizację ciągów komunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się lokalizację wiaty autobusowej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 5% powierzchni terenu;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej z wyjątkiem lokalizacji wiaty autobusowej.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **2MW,U** o powierzchni 0,79 ha i **3MW,U** o powierzchni 0,83 ha:

- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej; na terenie dopuszcza się realizację wolno stojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garaży oraz zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej;
- 5) ustala się obowiązujące linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, ustala się zakaz lokalizacji balkonów od strony terenów publicznych;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 5% powierzchni działki budowlanej; powyższe nie dotyczy działek, dla których procent powierzchni zabudowy w stanie istniejącym wynosi powyżej 90%, dla których ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej jak w stanie istniejącym;
- 7) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 80%; dla działek o większym procencie zabudowy w stanie istniejącym ustala się powierzchnię zabudowy na działce jak w stanie istniejącym;
- 8) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy 2,4; minimalna 0; dla działek o większej intensywności zabudowy w stanie istniejącym ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą od dotychczasowej;
- 9) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych obowiązują maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, za wyjątkiem nowej zabudowy w pierzei ul. Parkowej, dla której obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla istniejącej zabudowy o większej liczbie kondygnacji ustala się maksymalną liczbę kondygnacji równą dotychczasowej;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje podziemne;
- 11) na obszarach 2MW,Ua i 3MW,Ua dla nowej zabudowy obowiązuje wysokość nie wyższa niż 12,0 m; na obszarach 2MW,Ub i 3MW,Ub dla nowej zabudowy obowiązuje wysokość nie wyższa niż 11,0 m; na obszarach 2MW,Uc i 3MW,Uc dla nowej zabudowy obowiązuje wysokość nie wyższa niż 13,5 m; jednocześnie dla nowej zabudowy w pierzei ul. Parkowej obowiązuje wysokość nie wyższa niż 9,0 m; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość nie wyższa niż 7,0 m; dla istniejącej zabudowy o większej wysokości ustala się maksymalną wysokość nie większą od dotychczasowej;

- 12) dla nowej zabudowy obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu do 0,70 m;
- 13) obowiązują dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci od 20° do 35°; obowiązuje zakaz dachów mansardowych; dla oficyn, budynków gospodarczych i garażowych znajdujących się w głębi działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kątach nachylenia połaci do 35°; obowiązuje pokrycie dachów dachówką, papą lub blachą; kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału budowlanego; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitemowe albo dwuspadowe symetryczne; w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
- 14) na terenie znajdują się budynki o wartościach kulturowych przy ul. Mickiewicza 1 i 3, Klasztornej 10, 12, 16, 22, 24, 26 i 28, Parkowej 1,2 i 4, Św. Jacka 1, 3, 7, 9, 11, 13, 15 i 17, wskazane na rysunku planu; budynki przeznacza się do ochrony i zachowania; ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych; dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji; obowiązuje zakaz nadbudowy budynku; dopuszcza się przebudowę budynków; wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **01KDL** o powierzchni 0,01 ha:

- 1) teren przeznacza się pod publiczną drogę lokalną – ul. Mickiewicza;
- 2) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w obrębie terenu dopuszcza się chodniki, jezdnie, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe i autobusowe, elementy małej architektury, zieleń oraz infrastrukturę techniczną.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu **02KDD** o powierzchni 0,002 ha:

- 1) teren przeznacza się pod publiczną drogę dojazdową – ul. Św. Jacka;
- 2) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w obrębie terenu dopuszcza się chodniki, jezdnie, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe i autobusowe, elementy małej architektury, zieleń oraz infrastrukturę techniczną.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu **03KDD** o powierzchni 0,19 ha:

- 1) teren przeznacza się pod publiczną drogę dojazdową – ul. Św. Anny;
- 2) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w obrębie terenu dopuszcza się realizację parkingów podziemnych w formie tuneli pod drogą;
- 4) w obrębie terenu dopuszcza się chodniki, jezdnie, ścieżki rowerowe, zatoki postojowe i autobusowe, elementy małej architektury, zieleń oraz infrastrukturę techniczną.

§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu **04KDL** o powierzchni 0,001 ha:

- 1) teren przeznacza się pod publiczną drogę lokalną – ul. Parkową;
- 2) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w obrębie terenu dopuszcza się chodnik, zieleń, elementy małej architektury oraz infrastrukturę techniczną.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 9. 1. Traci moc we fragmentach objętych 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. (t.j. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r. poz. 4569 z późn. zm.).

2. Uchyła się w całości zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowa obejmującego fragment kwartału pomiędzy ulicami Mickiewicza, Parkową, Św. Jacka, Klasztorną uchwaloną Uchwałą Nr V/VI/163/2007 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2008 r. Nr 43, poz. 1249).

§ 10. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela: 0%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wejherowa.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Wejherowa.

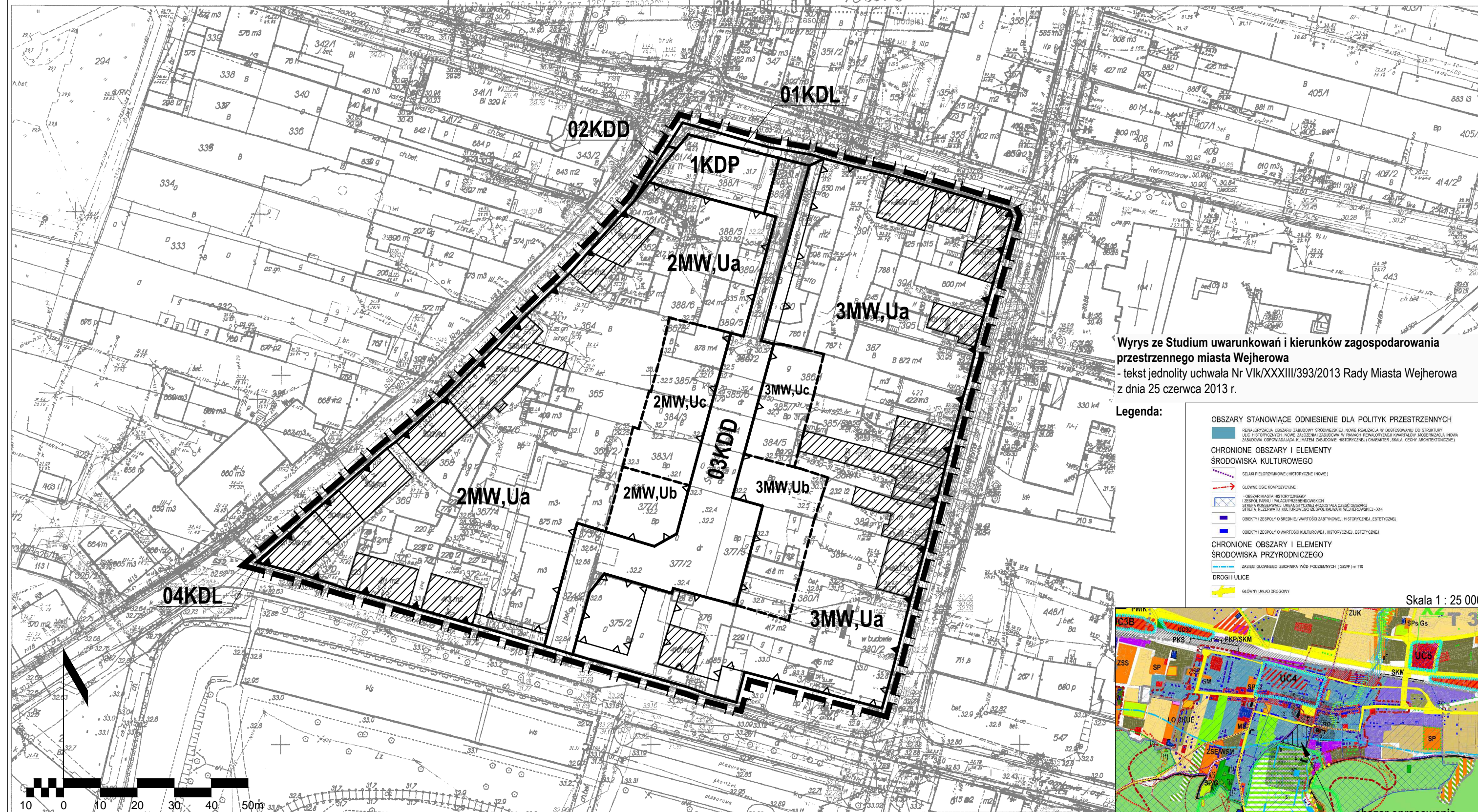
Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Wejherowa

Wojciech Kozłowski

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH Skala 1: 1000
 woj. POMORSKIE, pow. wejherowski
 Nazwa obrębu :
 Działki :
 Jednostka ewidencyjna : Wejherowo

STAROSTWO POWIATOWE
 w Wejherowie
 POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
 GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEJ
 Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozporządzanie
 niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia
 o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r.
 Prawo geodezyjne i kartograficzne

Poświadczam zgodność niniejszej kopii
 z treścią materiału państwowego zasobu
 geodezyjnego i kartograficznego
 Starosta Wejherowski
 Id. ewidencyjny 6126642.5916.2014
 7000266



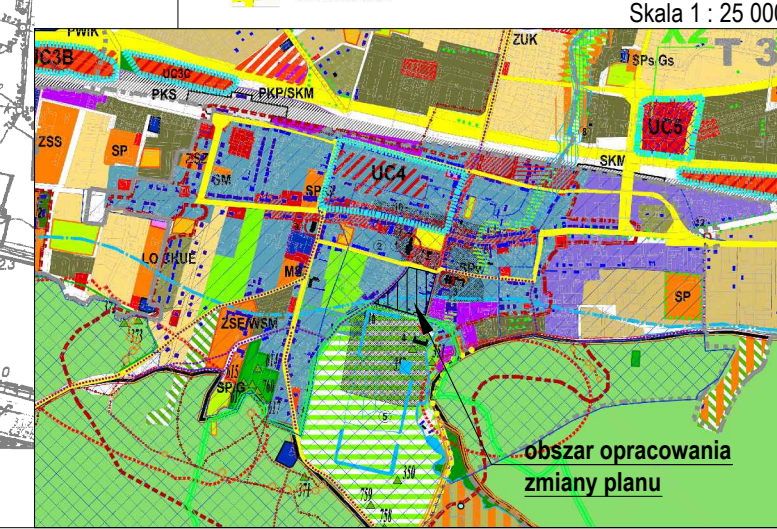
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
 przestrzennego miasta Wejherowa
 - tekst jednolity uchwała Nr VIK/XXXIII/393/2013 Rady Miasta Wejherowa
 z dnia 25 czerwca 2013 r.

Legenda:

OBSZARY STANOWIĄCE ODNIENIE DLA POLITYKI PRZESTRZENNEJ
 REWALORYZACJA OBSZARU ZABUDOWY ŚRODOWISKA NOWE REALIZACJE W DOKONANIE DO STRUKTURY
 DLA HISTORYCZNYCH NISZ ZAŁOŻENIA ZOBOWIĄZANIA PRZECIWIŁOZOSTAWIENIA WOCENIENIA NOWA
 ZABUDOWA OPOWIAJĄCA KLIMATEM ZABUDOWY HISTORYCZNEJ CHARAKTER SKALA CEGIŁY ARCHYTEKTONICZNEJ

CHRONIONE OBSZARY I ELEMENTY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
 SZLAK PRZEDZIĘCIE (HISTORYCZNE NOWE)
 GŁÓWNE OSIE KOMPOZYCYJNE
 OBSZARY WARTOŚCIOWYCH ZEPÓŁÓW I PŁAKATU PRZEBIEGOWYCH
 STREFA PRZEWIĘKSZAJĄCA OBSZAR PRZECIWIŁOZOSTAWIENIA CIEŚĆ OBSZARU
 STREFA PRZEWIĘKSZAJĄCA OBSZAR PRZECIWIŁOZOSTAWIENIA CIEŚĆ OBSZARU
 OBSZARY I ZEPÓŁY O BRZEMNI WARTOŚCI ZABUDOWY HISTORYCZNEJ, ESTETYCZNEJ
 OBSZARY I ZEPÓŁY O WARTOŚCI KULTUROWEJ, HISTORYCZNEJ, ESTETYCZNEJ

CHRONIONE OBSZARY I ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
 ZABEG GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (CZOP) I-110
 DROGI I ULICE
 GŁÓWNY SZLAK DROGOWY



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VIIK/XXI/03/2015
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 23 czerwca 2015r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 miasta Wejherowa w kwartale ulic: Mickiewicza, Klasztornej,
 Parkowej i Św. Jacka
 Skala 1 : 1 000

- LEGENDA:**
- granica opracowania zmiany planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
 - obowiązująca linia zabudowy
 - budynki o wartościach kulturowych
 - linie podziału wewnętrznego
 - a,b,c** obszary wyznaczone liniami podziału wewnętrznego
 - MW,U** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
 - KDP** teren parkingu publicznego
 - KDL** tereny publicznych dróg lokalnych
 - KDD** tereny publicznych dróg dojazdowych

STUDIO DZ Daniel Załuski
 80-171 Gdańsk, ul. Bacha 29a, tel. 0 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta Wejherowa w kwartale ulic: Mickiewicza, Klasztornej, Parkowej i Św. Jacka		
ZLECENIODAWCA	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. UWM upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002
GMINA MIASTA WEJHEROWA	PROJEKTANT	dr inż. arch. Sławomir Ledwoń POIU nr G-229/2007
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr 316/2014
	WSPÓLPROJEKTANT	inż. arch. Paulina Rogalska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIIIk/X/103/2015
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 23 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wejherowa
o sposobie rozpatrzenia uwag
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic:
Mickiewicza, Klasztornej, Parkowej i Św. Jacka**

Rada Miasta Wejherowa po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic: Mickiewicza, Klasztornej, Parkowej i Św. Jacka, rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu w dniach od 7.05.2015 r. do 27.05.2015 r. oraz w ciągu 14 dni po jego wyłożeniu, to jest do dnia 10.06.2015 r., nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Wejherowa

Wojciech Kozłowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIIk/X/103/2015
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 23 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wejherowa
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa
w kwartale ulic: Mickiewicza, Klasztornej, Parkowej i Św. Jacka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Miasta Wejherowa postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.).
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:
 - 1) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów objętych planem;
 - 2) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów objętych planem;
 - 3) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej tereny objętych planem;
 - 4) publiczny ciąg pieszo-jezdny.
4. 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 oraz udziału finansowego inwestorów realizujących inwestycje w terenach przyległych. 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.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Wejherowa

Wojciech Kozłowski