



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 26 listopada 2012 r.

Poz. 3785

Obwieszczenie Rady Miasta Wejherowa

z dnia 9 października 2012 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Nr V_k/XVI/164/2007 Rady Miasta Wejherowa w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowa pod nazwą Wzgórze Ojca Grzegorza

1. Na podstawie art.16 ust.3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2011 r. Nr 197, poz.1172 z późn. zm.), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr V_k/XVI/164/2007 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowa pod nazwą Wzgórze Ojca Grzegorza (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008 r. Nr 47, poz. 1339), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

1) uchwałą Nr V_k/XXIV/239/2008 Rady Miasta Wejherowa z dnia 24 czerwca 2008 r. o zmianie uchwały Nr V_k/XVI/164/2007 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowa pod nazwą Wzgórze Ojca Grzegorza oraz o uchyleniu uchwały Nr V_k/XVII/172/2008 Rady Miasta Wejherowa z dnia 19 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008 r. Nr 81, poz. 2118).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

1) § 1, 3 oraz 4 uchwały Nr V_k/XXIV/239/2008 Rady Miasta Wejherowa z dnia 24 czerwca 2008 r. o zmianie uchwały Nr V_k/XVI/164/2007 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowa pod nazwą Wzgórze Ojca Grzegorza oraz o uchyleniu uchwały Nr V_k/XVII/172/2008 Rady Miasta Wejherowa z dnia 19 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008 r. Nr 81, poz. 2118), które stanowią:

„§ 1. Uchyła się uchwałą Nr V_k/XVII/172/2008 Rady Miasta Wejherowa z dnia 19 lutego 2008 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowa pod nazwą Wzgórze Ojca Grzegorza”,

„§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wejherowa”,

„§ 4. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego”,

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Leszek Głaza

Załącznik do obwieszczenia
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 9 października 2012 r.

**Uchwała Nr V~~k~~/XVI/164/2007
Rady Miasta Wejherowa**

z dnia 18 grudnia 2007 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowa pod nazwą Wzgórze Ojca Grzegorza

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880)¹⁾ oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz.1218)²⁾

Rada Miasta Wejherowa stwierdza zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa

§ 1. 1.³⁾ Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Wejherowa Nr IV~~k~~/XL/468/2006 z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowo oraz uchwałą Rady Miasta Wejherowa Nr V~~k~~/III/32/2006 z dnia 19 grudnia 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Wejherowa Nr IV~~k~~/XL/468/2006 dot. przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowa, uchwała się Zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowo, określonego jako „Wzgórze Ojca Grzegorza” obejmującego obszar o powierzchni ok. 12,4 ha, o granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:

- 1) Części tekstowej – ustaleń planu,
- 2) Części graficznej – rysunku planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 3) Z rozstrzygnięcia dotyczącego złożonych uwag – załącznik nr 2;
- 4) Z rozstrzygnięcia dotyczącego infrastruktury objętej zadaniami własnymi – załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na: 4 tereny urbanistyczne:

1 –zieleń urządzona i nieurządzona (ZP;ZP,KS)

2 –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i zabudowy usługowej (MN/U)

¹⁾ Obecnie: tekst jednolity ustawy jest ogłoszony w Dz. U. z 2012 r. poz. 647.

²⁾ Obecnie: tekst jednolity ustawy jest ogłoszony w Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.

³⁾ W brzmieniu nadanym przez §2 uchwały Nr V~~k~~/XXIV/239/2008 Rady Miasta Wejherowa z dnia 24 czerwca 2008 r. o zmianie uchwały Nr V~~k~~/XVI/164/2007 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowa pod nazwą Wzgórze Ojca Grzegorza oraz o uchyleniu uchwały Nr V~~k~~/XVII/172/2008 Rady Miasta Wejherowa z dnia 19 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008 r. Nr 81, poz. 2118), która weszła w życie z dniem 28 sierpnia 2008 roku.

3 –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**4 –tereny infrastruktury technicznej i komunikacji (K; KL, KD, KDW)**

2. Dopuszczono w każdym terenie urbanistycznym, w razie potrzeby, podział na mniejsze jednostki urbanistyczne, rozgraniczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednimi symbolami cyfrowymi, w których pierwsza cyfra oznacza numer TERENU URBANISTYCZNEGO, druga – numer jednostki urbanistycznej:

- 1) Dla terenów ZP wydzielono 4 jednostki urbanistyczne: 1.1.ZP; 1.2.ZP,KS; 1.3.ZP; 1.4.ZP;
- 2) Dla terenów MN/U wydzielono dwie jednostki urbanistyczne: 2.1.MN/U, 2.2.MN/U;
- 3) Dla terenów MN wydzielono 6 jednostek urbanistycznych: od nr 3.1.MN do nr 3.6. MN;
- 4) Dla terenów (K; KL; KD; KDW) wydzielono 11 jednostek urbanistycznych: 4.1.K, 4.2.KL; 4.3. KL, 4.4.KD, 4.5.KD, 4.6.KDW, 4.7.KDW, 4.8.KDW, 4.9.KDW, 4.10.KD, 4.11.KDW;

3. Określenia dotyczące symboli użytych w tekście i na załączniku graficznym:

MN - zabudowa mieszkaniowa , jednorodzinna, wolnostojąca;

MN/U- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub/i zabudowa usługowa, w tym usługi handlu, gastronomii oraz obsługa ruchu turystycznego;

ZP - tereny zieleni urządzonej lub nieurządzonej w tym istniejące zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia rozumiane jako biologicznie czynne, bez prawa do zabudowy, bezwzględne do zachowania oraz zbiorniki retencyjne, place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe;

ZP,KS - tereny zieleni urządzonej lub nieurządzonej z możliwością wykorzystania części terenu pod parkingi publiczne i pętlę autobusową;

K - tereny obszarowe oraz liniowe przeznaczone do **obsługi sieci kanalizacji sanitarnej**

KL - tereny dróg publicznych, lokalnych ;

KD - tereny dróg publicznych, dojazdowych ;

KDW - tereny dróg wewnętrznych ;

4. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”.

- 1) **funkcja podstawowa** – funkcja dominująca na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) **funkcja uzupełniająca** – funkcja mająca charakter uzupełnienia do funkcji podstawowej dla danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych;
- 4) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku,
 - w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
 - w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę nieruchomości jest najmniejsza,
- 5) **kąt nachylenia dachu** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich, jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** - jest to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 8) **powierzchnia utwardzona** – powierzchnia trwałego utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp., stosunek przedstawiony w procentach do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) **pokrycie działki zabudową** – jest to stosunek (w procentach) powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wysokość zabudowy** - jest to wymiar określający zewnętrzny gabaryt obiektów, mierzony od naturalnej warstwy terenu do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

§ 3. USTALENIA OGÓLNE

1. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

1) Na terenie obszaru opracowania zlokalizowano obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Jest to pośrednia strefa ochrony archeologicznej „OW”, znajdująca się na obszarze karty terenu nr 2.1. MN/U, dla której ustalone zostały następujące ograniczenia i nakazy:

- a) celem ochrony jest udokumentowanie relikwów osadnictwa pradziejowego wczesnośredniowiecznego poprzez przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu przed zmianą funkcji i sposobu użytkowania gruntów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- b) zakres badań archeologicznych każdorazowo określi inwestorowi w wydanym zezwoleniu Wojewódzki Konserwator Zabytków;

2. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

- 1) cały obszar graniczy z Obszarem Chronionego Krajobrazu (OCHK) Puszczy Darżlubskiej i obszarem Natura 2000 'Puszcza Darżlubska' ;
- 2) cały obszar leży na terenie GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i Rzeki Redy” dla którego obowiązują ograniczenia zgodnie z ustawą o ochronie przyrody;
- 3) na obszarze planu znajdują się tereny o dużych deniwelacjach terenu, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – spadki terenu przekraczające 15% (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr 1), w związku z czym wprowadza się tu następujące nakazy:
 - a) ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać badania geologiczne;
 - b) w przypadku stwierdzenia możliwości występowania osuwania się mas ziemnych należy przewidzieć w projekcie środki techniczne przed ich osuwaniem;
- 4) należy zachować istniejące zadrzewienia oraz tereny podmokłe; zachowaniu podlegają również istniejące rowy melioracyjne;
- 5) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń;
- 6) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;

3. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Dopuszcza się lokalizacje nowej zabudowy po uzbrojeniu terenu w podstawowe media tj. prąd, wodę oraz kanalizację;

1) **Zaopatrzenie w wodę.**

- a) tereny istniejącej zabudowy są zaopatrzone w wodę z własnych ujęć;

- b) nowe tereny budowlane oraz istniejąca zabudowa będą zaopatrzone w sieci wodociągowe poprowadzone zgodnie z projektem budowlanym i wykonawczym zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- d) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych do potrzeb infrastruktury działek lub pasów technicznych;

2) **Zaopatrzenie w energię.**

- a) tereny istniejącej zabudowy są zaopatrzone w energię z istniejącej sieci niskiego napięcia;
- b) nowe sieci energetyczne i przyłącza należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c) dopuszcza się lokalizację nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela nieruchomości przez które będzie przechodziła sieć;
- e) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla potrzeb obsługi sieci energetycznej w każdej ze stref funkcjonalnych;
- f) dopuszcza się oświetlenie dróg publicznych i wewnętrznych;

3) **Zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:**

- a) obszar opracowania zostanie ujęty w aktualizacji projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Wejherowa;
- b) dopuszcza się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;

4) **Gospodarka odpadami stałymi;**

- a) odpady stałe z terenu objętego niniejszym planem - należy segregować według grup asortymentowych na poszczególnych posesjach, odbiór i wywóz przez specjalistyczne służby;

5) **Odprowadzenie ścieków:**

- a) tereny istniejącej zabudowy posiadają zbiorniki bezodpływowe;
- b) nowe tereny budowlane oraz istniejąca zabudowa będą zaopatrzone w sieci kanalizacji sanitarnej poprowadzonej zgodnie z projektem budowlanym i wykonawczym odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w wodę;
- c) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci;
- d) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się istniejące zbiorniki bezodpływowe pod warunkiem okresowego oczyszczania przez specjalistyczne służby; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty budowlane należy podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zasypać;
- e) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu mają być odprowadzane docelowo do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczającej dróg publicznych lub wewnętrznych;
- f) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z obszaru objętego niniejszym planem do sieci przewidzianej w koncepcji kanalizacji deszczowej ulicy Chopina;
- g) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości - wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu.

6) **Zaopatrzenie w inne sieci:**

- a) dopuszcza się lokalizację sieci telefonicznej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- b) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telewizji kablowej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

- c) dopuszcza się budowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem braku kolizji z istniejącym uzbrojeniem;
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela nieruchomości przez które będzie przechodziła sieć;
- e) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla potrzeb obsługi innych sieci w każdej ze stref funkcjonalnych;
- f) dopuszcza się indywidualne sieci telewizyjne w odbiorze satelitarnym;
- g) nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;

4. USTALENIA INNE.

1) Podziały geodezyjne:

- a) podział na działki budowlane zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały z tolerancją wielkości powierzchni działki do 5%;
- b) zakaz dalszych podziałów pojedynczych działek;
- c) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej;

2) Układ komunikacyjny:

- a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga publiczna – droga powiatowa 1442 G;
- b) wszelkie inwestycje związane z drogą publiczną – powiatową (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do drogi układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;
- c) podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego niniejszym planem stanowią drogi publiczne o klasie drogi lokalnej i dróg dojazdowych;
- d) wszelkie inwestycje związane z drogami publicznymi – drogą lokalną i drogami dojazdowymi (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wymagających zjazdów, budowa infrastruktury w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu podstawowego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;
- e) układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne - przebieg dróg wewnętrznych w ramach poszczególnych terenów i jednostek urbanistycznych zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały; stan własnościowy i prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych;
- f) wszelkie włączenia dróg wewnętrznych do dróg publicznych muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;
- g) w liniach rozgraniczających dróg należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

3) Lokalizacja zabudowy:

Na całym terenie opracowania ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu - zieleni niskiej, terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kiermaszy, festynów – stragany sezonowe, itp.

4) Ustalenia dotyczące reklam i szyldów:

Na obszarze planu ustala się następujące zasady lokalizacji reklam, szyldów oraz tablic informacyjnych:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących wielkopowierzchniowych;
- b) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż 3m² (jedna reklama o pow. max. 3m² na jednej działce);

- c) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej; o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; powierzchnia szyldu maksymalnie do 1,0m²; wysokość umieszczenia szyldu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym dolna krawędź szyldu dopuszczalnie na wysokości min. 2,5 m;
- d) na całym terenie opracowania obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
- e) kierunkowskazy i informatory dotyczące rozmieszczonych w obszarze planu ważnych obiektów dopuszcza się ich lokalizację na słupkach informacyjnych w pasach drogowych po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

§ 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW I JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

1. Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej.

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **1.1. ZP**

2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

Funkcja podstawowa : **Tereny zieleni urządzonej lub nieurządzonej** w tym istniejące zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia rozumiane jako biologicznie czynne, bez prawa do zabudowy, bezwzględne do zachowania oraz zbiorniki retencyjne, place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe.

Funkcja uzupełniająca: **Infrastruktura techniczna**

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

4. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej;
- b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury;
- c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci zieleni niskiej, terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kermaszy, festynów – stragany sezonowe, itp. d) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli będzie taka konieczność wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;
- e) dopuszcza się przeznaczenie terenu na publiczne cele rekreacyjne w postaci placów zabaw, ścieżek spacerowych i rowerowych itp.;
- f) dopuszcza się regulację cieków wodnych z wykorzystaniem materiałów naturalnych jak kamień, drewno, faszyna itp.;
- g) dopuszcza się przeprowadzenie ścieżki pieszo-rowerowej (o szer. min. 1,5 m) wzdłuż cieku wodnego;

5. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

Nie ustala się

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu;
- b) odprowadzenie odpadów stałych: po segregacji wg grup asortymentowych muszą być zagospodarowane przez specjalistyczne służby.
- c) dopuszcza się wprowadzenie oświetlenia;

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę publiczną 4.2 KL, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) patrz: ustalenia ogólne §3;

b) należy zachować istniejące ciekі wodne;

c) należy zachować istniejące zadrzewienia;

d) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%;

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się

10. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się

11. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: dopuszcza się przeprowadzenie ścieżki pieszo – rowerowej z właściwym oznaczeniem wzdłuż ciekі wodnego;

13. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się

14. STAWKA PROCENTOWA – 1%.

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **1.2. ZP,KS**

2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

Funkcja podstawowa : **Tereny zieleni urządzonej lub nieurządzonej** w tym istniejące zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia rozumiane jako biologicznie czynne, bez prawa do zabudowy, bezwzględne do zachowania oraz zbiorniki retencyjne, place zabaw, boiska, ścieżki piesze i rowerowe; **Parkingi publiczne i pętla autobusowa**

Funkcja uzupełniająca: **Infrastruktura techniczna**

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

4. WARUNKI URBANISTYCZNE:

a) zakaz zabudowy kubaturowej;

b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury;

c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci zieleni niskiej, terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kermaszy, festynów – stragany sezonowe, itp.

d) dopuszcza się przeznaczenie terenu na publiczne cele rekreacyjne w postaci placów zabaw, boisk, ścieżek spacerowych i rowerowych itp.;

e) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod parkingi publiczne i place nawrotowe, zachowując minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%;

5. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: Nie ustala się

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu;

- b) odprowadzenie odpadów stałych: po segregacji wg grup asortymentowych muszą być zagospodarowane przez specjalistyczne służby;
- c) dopuszcza się wprowadzenie oświetlenia.

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne §3;
- b) należy zachować istniejące rowy melioracyjne;
- c) należy zachować istniejące zadrzewienia;
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się

10. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się

11. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) nie ustala się

13. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: Nie ustala się

14. STAWKA PROCENTOWA – 1%.

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **1.3., 1.4., ZP**

2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

Funkcja podstawowa : **Tereny zielone urządzonej lub nieurządzonej** w tym zadrzewienia, nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia rozumiane jako biologicznie czynne, bez prawa do zabudowy, bezwzględne do zachowania

Funkcja uzupełniająca: **Nie ustala się**

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

4. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zakaz zabudowy;
- b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury;
- c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci zieleni niskiej, terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kermaszy, festynów – stragany sezonowe, itp. d) dopuszcza się przeznaczenie terenu na publiczne cele rekreacyjne (teren 1.3. ZP);
- e) dopuszcza się dodzielenie terenów zielonych do sąsiednich działek na zasadach ustalonych w załączniku graficznym do uchwały (teren 1.4. ZP);

5. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: Nie ustala się

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu;
- b) odprowadzenie odpadów stałych: po segregacji wg grup asortymentowych muszą być zagospodarowane przez specjalistyczne służby;
- c) dopuszcza się wprowadzenie oświetlenia.

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne §3;
- b) należy zachować istniejące rowy melioracyjne;
- c) należy zachować istniejące zadrzewienia i oczka wodne;
- d) powierzchnia biologicznie czynna – dla terenu 1.3 – min 60%, dla terenu 1.4 – 100%;

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: Nie ustala się

10. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się

11. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: Nie ustala się.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) nie ustala się

13. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI

SZCZEGÓLOWYMI: Nie ustala się

14. STAWKA PROCENTOWA – 1%.

2.

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **2.1.; 2.2. MN/U**

2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

Funkcja podstawowa: **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub/i zabudowa usługowa, w tym usługi handlu, gastronomii oraz obsługa ruchu turystycznego**

Funkcja uzupełniająca: **Nie ustala się**

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się

4.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa jednorodzinna lub/i usługowa, wolnostojąca - budynek główny usytuowany kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi 4.2 KL;
- b) zabudowa usługowa zlokalizowana w parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym;
- c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci zieleni niskiej, terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kermaszy, festynów – stragany sezonowe, itp.

- d) dla terenu jednostki 2.2.MN/U wprowadza się nakaz podniesienia rzędnej terenu do poziomu 20 m n.p.m. ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- e) podział na działki o minimalnej powierzchni 1100 m² zgodnie z zasadami zawartymi na załączniku graficznym nr 1 do uchwały;
- f) minimalna powierzchnia działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1100 m²;

4.2. WSKAŹNIKI ZABUDOWY:

- a) budynek mieszkalny lub/i usługowy jako obiekt wolnostojący (jeden budynek mieszkalny na jednej działce);
- b) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego (w tym garażu) w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub obiektu wolnostojącego – max. 2 stanowiska garażowe;
- c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% pokrycia działki zabudową oraz nawierzchniami utwardzonymi (w tym max. 40% pokrycia działki zabudową);
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych – maksymalnie 9,0m;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0m;
- f) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- g) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych: 1 kondygnacja;
- h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 300-450;
- j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 300 -450;
- k) dopuszcza się budowę lukarn, wykuszy itp., nie przekraczających 25% łącznej powierzchni połaci dachowych;
- l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju i koloru. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu;
- m) podział na działki zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających dróg w odległości 6,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;

5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz z istniejących sieci energetycznych;
- b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo do kanalizacji zbiorczej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- d) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni nieutwardzonych i dachów, z placów nawrotowych, parkingów i dróg utwardzonych – po podczyszczeniu do studni chłonnych lub studni odstojnikowych;
- e) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości - wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu;
- f) zaopatrzenie w gaz i w ciepło – zgodnie z aktualizacją projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Wejherowa;

- g) dopuszcza się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;
- h) odprowadzenie odpadów stałych - należy segregować według grup asortymentowych na poszczególnych posesjach, odbiór i wywóz przez specjalistyczne służby.

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę publiczną 4.2 KL (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), z drogi publicznej dopuszcza się jeden zjazd na jedną działkę;
- b) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie i 1mp/ 25 m² powierzchni usługowej;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi - wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zachować w granicach własności nieruchomości; poziom uciążliwości hałasu należy dostosować do wymogów jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min 40%;

8. WARUNKI KONSERWATORSKIE:

Na obszarze jednostki nr 2.1. MN/U zlokalizowana jest pośrednia strefa ochrony archeologicznej „OW”, dla której ustalone zostały następujące ograniczenia i nakazy:

- a) celem ochrony jest udokumentowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego wczesnośredniowiecznego poprzez przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu przed zmianą funkcji i sposobu użytkowania gruntów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- b) zakres badań archeologicznych każdorazowo określi inwestorowi w wydanym zezwoleniu Wojewódzki Konserwator Zabytków;

9. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) nakazuje się ujednolicanie wysokości i materiału na ogrodzenia od frontu działki; dopuszczalne ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;
- b) dopuszcza się żywopłoty;
- c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową: 30%,

3.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **3.1., 3.2., 3.3., MN**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

Funkcja podstawowa: **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

Funkcja uzupełniająca: **Nie ustala się**

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

4.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi;
- b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni użytkowej budynku o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej (działalność nieuciążliwa);
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu; w momencie przebudowy ustala się warunki jak dla nowej zabudowy;
- d) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci zieleni niskiej, terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kiermaszy, festynów – stragany sezonowe, itp.
- e) podział na działki (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;
- f) nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek istniejących na dzień uchwalenia planu, chyba że wynika to z rysunku planu;
- g) minimalna wielkość działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m²;
- h) minimalna wielkość działki na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu oraz działek, powstałych w wyniku podziału terenu celem polepszenia warunków zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) budynek mieszkalny jako obiekt wolnostojący (jeden budynek mieszkalny na jednej działce);
- b) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego (w tym garażu) w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub obiektu wolnostojącego – max. 2 stanowiska garażowe;
- c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową oraz nawierzchniami utwardzonymi (w tym max. 25% pokrycia działki zabudową);
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicę budynku mieszkalnego – maksymalnie 9,0m;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicę wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0m;
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- h) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych: 1 kondygnacja;
- i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30° -45°;
- k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 30° -45°;
- l) dopuszcza się budowę lukarn, wykuszy itp., nie przekraczających 25% łącznej powierzchni połaci dachowych;
- m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju i koloru. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających z terenami leśnymi, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;

5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz z istniejącej sieci energetycznej;
- b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo do kanalizacji zbiorczej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, które po wykonaniu kanalizacji zbiorczej muszą być bezwzględnie zlikwidowane, a obiekty podłączone do sieci;
- d) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni nieutwardzonych i dachów, z placów nawrotowych, parkingów i dróg utwardzonych – po podczyszczeniu do studni chłonnych lub studni odstożnikowych;
- e) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości - wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu;
- f) zaopatrzenie w gaz i w ciepło – zgodnie z aktualizacją projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Wejherowa;
- g) dopuszcza się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;
- h) gospodarka odpadami stałymi - należy segregować według grup asortymentowych na poszczególnych posesjach, odbiór i wywóz przez specjalistyczne służby.

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), z drogi publicznej dopuszcza się jeden zjazd na jedną działkę;
- b) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie i dodatkowo 2 mp dla funkcji usługowej;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi - wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zachować w granicach własności nieruchomości, należy spełnić wymagania poziomu hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- b) na terenie jednostki 3.3 MN znajdują się tereny o dużych deniwelacjach terenu, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – spadki terenu przekraczające 15% (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr 1), w związku z czym wprowadza się tu następujące nakazy:
 - ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać badania geologiczne;
 - w przypadku stwierdzenia możliwości występowania osuwania się mas ziemnych należy przewidzieć w projekcie środki techniczne przed ich osuwaniem;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;

8. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Nie ustala się.

9. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) nakazuje się ujednoczenie wysokości i materiału na ogrodzenia od frontu działki; dopuszczalne ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;
- b) dopuszcza się żywopłoty;
- c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową: 30%,

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **3.4. MN**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

Funkcja podstawowa: **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

Funkcja uzupełniająca: **Nie ustala się**

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

4.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi;
- b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni użytkowej budynku o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej (działalność nieuciążliwa);
- c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci zieleni niskiej, terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kermaszy, festynów – stragany sezonowe, itp.
- d) nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek istniejących na dzień uchwalenia planu, chyba że wynika to z rysunku planu;
- e) minimalna wielkość działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m², zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;
- f) minimalna wielkość działki nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu oraz działek, powstałych w wyniku podziału terenu celem polepszenia warunków zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) budynek mieszkalny jako obiekt wolnostojący (jeden budynek mieszkalny na jednej działce);
- b) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego (w tym garażu) w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub obiektu wolnostojącego – max. 2 stanowiska garażowe;
- c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową oraz nawierzchniami utwardzonymi (w tym max. 30% pokrycia działki zabudową);
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic budynku mieszkalnego;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenic wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0m;
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- h) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych: 1 kondygnacja;
- i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30⁰-45⁰;
- k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 30⁰-45⁰;
- l) dopuszcza się budowę lukarn, wykuszy itp., nie przekraczających 25% łącznej powierzchni połaci dachowych;

- m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju i koloru. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- o) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających z terenami leśnymi, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 3,0 m od linii rozgraniczających z drogami (w karcie 3.3 MN), zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;

5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz z istniejącej sieci energetycznej;
- b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo do kanalizacji zbiorczej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, które po wykonaniu kanalizacji zbiorczej muszą być bezwzględnie zlikwidowane, a obiekty podłączone do sieci;
- d) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni nieutwardzonych i dachów, z placów nawrotowych, parkingów i dróg utwardzonych – po podczyszczeniu do studni chłonnych lub studni odstojnikowych;
- e) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości - wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu;
- f) zaopatrzenie w gaz i w ciepło – zgodnie z aktualizacją projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta;
- g) dopuszcza się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;
- h) gospodarka odpadami stałymi - należy segregować według grup asortymentowych na poszczególnych posesjach, odbiór i wywóz przez specjalistyczne służby.

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę wewnętrzną 4.9 KDW (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1),
- b) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie i dodatkowo 2 mp dla funkcji usługowej;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi - wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zachować w granicach własności nieruchomości, należy spełnić wymagania poziomu hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- b) na terenie jednostki 3.4 MN znajdują się tereny o dużych deniwelacjach terenu, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – spadki terenu przekraczające 15% (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr 1), w związku z czym wprowadza się tu następujące nakazy:
 - ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać badania geologiczne;
 - w przypadku stwierdzenia możliwości występowania osuwania się mas ziemnych należy przewidzieć w projekcie środki techniczne przed ich osuwaniem;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;

8. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Nie ustala się.

9. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) nakazuje się ujednoczenie wysokości i materiału na ogrodzenia od frontu działki; dopuszczalne ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;
- b) dopuszcza się żywopłoty;
- c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową: 30%,

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **3.5.,3.6. MN**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

Funkcja podstawowa: **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

Funkcja uzupełniająca: **Nie ustala się**

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

4.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi;
- b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni użytkowej budynku o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej (działalność nieuciążliwa);
- c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci zieleni niskiej, terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kiermaszy, festynów – stragany sezonowe, itp.
- d) dla terenu jednostek 3.5.MN oraz 3.6.MN wprowadza się nakaz podniesienia rzędnej terenu do poziomu 20 m n.p.m., jeśli jest ona niższa, ze względu na wysoki poziom wód podskórnych;
- e) podział na działki (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;
- f) minimalna wielkość działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków - 1000 m²;

4.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) budynek mieszkalny jako obiekt wolnostojący (jeden budynek mieszkalny na jednej działce);
- b) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego (w tym garażu) w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub obiektu wolnostojącego – max. 2 stanowiska garażowe;
- c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową oraz nawierzchniami utwardzonymi (w tym max. 25% pokrycia działki zabudową);
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku mieszkalnego;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0m;
- f) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- g) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych: 1 kondygnacja;

- h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30°-45°;
- j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 30°-45°;
- k) dopuszcza się budowę lukarn, wykuszy itp., nie przekraczających 25% łącznej powierzchni połaci dachowych;
- l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju i koloru. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu;
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;

5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz z istniejącej sieci energetycznej;
- b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo do kanalizacji zbiorczej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, które po wykonaniu kanalizacji zbiorczej muszą być niezwłocznie zlikwidowane, a obiekty podłączone do sieci;
- d) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni nieutwardzonych i dachów, z placów nawrotowych, parkingów i dróg utwardzonych – po podczyszczeniu do studni chłonnych lub studni odstojnikowych;
- e) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości - wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu;
- f) zaopatrzenie w gaz i w ciepło – zgodnie z aktualizacją projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Wejherowa;
- g) dopuszcza się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne;
- h) gospodarka odpadami stałymi - należy segregować według grup asortymentowych na poszczególnych posesjach, odbiór i wywóz przez specjalistyczne służby.

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), z drogi publicznej dopuszcza się jeden zjazd na jedną działkę;
- b) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie i dodatkowo 2 mp dla funkcji usługowej;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi - wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zachować w granicach własności nieruchomości, należy spełnić wymagania poziomu hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;

8. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Nie ustala się.

9. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) nakazuje się ujednolicanie wysokości i materiału na ogrodzenia od frontu działki; dopuszczalne ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;
- b) dopuszcza się żywopłoty;
- c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

11. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się stawkę procentową: 30%,

4.

Tereny infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **4.1. K**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:

Funkcja podstawowa: **Infrastruktura techniczna związana z kanalizacją sanitarną – przepompownia ścieków.**

Funkcja uzupełniająca: **Nie ustala się**

3. FUNKCJA TYMCZASOWA: Nie ustala się.

4.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na granicy działki;

4.2. WSKAŹNIKI ZABUDOWY:

- a) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 1 kondygnacja naziemna;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: maksymalnie 5,0m;
- c) dopuszczalne kąty nachylenia dachu: 30⁰ - 45⁰;
- d) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- e) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju i koloru. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu;
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 60% pokrycia działki zabudową;

5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci oraz z istniejącej sieci energetycznej;
- b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych: na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- d) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni nieutwardzonych i dachów, z placów nawrotowych, parkingów i dróg utwardzonych – po podczyszczeniu do studni chłonnych lub studni odstożnikowych;
- e) zaopatrzenie w gaz – nie ustala się;
- f) zaopatrzenie w ciepło – nie ustala się;
- g) odprowadzenie odpadów stałych – nie ustala się;

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) z drogi publicznej 4.5 KD;
- b) miejsca parkingowe – nie dopuszcza się;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;

8. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Nie ustala się.

9. OBSZARY PRZEZNACZONE DO REHABILITACJI: Nie ustala się.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) nakazuje się ujednoczenie wysokości i materiału na ogrodzenia od frontu działki; dopuszczalne ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m; z materiałów tradycyjnych: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;
- b) dopuszcza się żywopłoty;
- c) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

11. STAWKA PROCENTOWA – Ustala się stawkę procentową: 30%.

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I NAZWA DROGI: **4.2. KL**

2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: **Droga publiczna, lokalna**

3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Zachowuje się istniejącą funkcję.

4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: **15,0 m**

5. PARKINGI: Nie ustala się

6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.

8. USTALENIA INNE:

- a) należy dostosować drogę do komunikacji zbiorowej, tj. przewidzieć lokalizację przystanków i pętli autobusowej;
- b) dopuszcza się przeprowadzenie pasów technicznych na potrzeby przebiegu sieci w liniach rozgraniczających drogi;
- c) dopuszcza się w wyjątkowych sytuacjach przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej w ramach linii rozgraniczających drogi oraz innych urządzeń do obsługi sieci;
- d) dopuszcza się oświetlenie drogi;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i/lub niskiej;
- b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;

10. STAWKA PROCENTOWA – 1%.

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I NAZWA DROGI: **4.3. KL**

2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: **Droga publiczna, lokalna**

3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Zachowuje się istniejącą funkcję

4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: **15,0 m**

5. PARKINGI: Nie ustala się

6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.

8. USTALENIA INNE:

a) dopuszcza się w wyjątkowych sytuacjach przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej w ramach linii rozgraniczających drogi oraz innych urządzeń do obsługi sieci;

b) w przypadku ustalenia i realizacji przebiegu głównej, publicznej drogi lokalnej 4.2 KL (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) minimalna szerokość drogi 4.3 KL może wynosić 10,0 m i posiadać kategorie drogi dojazdowej – KD, a pozostałe tereny należy podzielić do terenu 3.5 MN;

c) dopuszcza się oświetlenie drogi;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

c) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i/lub niskiej;

d) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;

10. STAWKA PROCENTOWA – 1%.

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I NAZWA DROGI: **4.5. KD**

2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: **Droga publiczna, dojazdowa**

3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Nie ustala się.

4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: **Drogi - 12,0 m;**

5. PARKINGI: Nie ustala się

6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.

8. USTALENIA INNE:

a) dopuszcza się w ramach linii rozgraniczających drogi przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej oraz innych urządzeń do obsługi sieci;

b) dopuszcza się oświetlenie drogi;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i/lub niskiej;

10. STAWKA PROCENTOWA – 1%.

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I NAZWA DROGI: **4.4., 4.10. KD**

2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: **Droga publiczna, dojazdowa**

3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Nie ustala się.

4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: **Drogi - 10,0 m;**

5. PARKINGI: Nie ustala się

6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.

8. USTALENIA INNE:

a) dopuszcza się w ramach linii rozgraniczających drogi przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej oraz innych urządzeń do obsługi sieci;

b) dopuszcza się oświetlenie dróg;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i/lub niskiej;

10. STAWKA PROCENTOWA – 1%.

KARTA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA – WZGÓRZE OJCA GRZEGORZA

1. NUMER I NAZWA DROGI: **4.6., 4.7., 4.8., 4.9.,**

4.11. KDW

2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: **Droga wewnętrzna**

3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA: Nie ustala się.

4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: **Drogi - 8,0 m;**

5. PARKINGI: Nie ustala się

6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE: Patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3.

8. USTALENIA INNE:

a) drogi wewnętrzne jako jednoprzestrzenne ciągi pieszo – jezdne;

b) dopuszcza się w ramach linii rozgraniczających drogi przeprowadzenie infrastruktury technicznej liniowej oraz innych urządzeń do obsługi sieci;

c) dopuszcza się oświetlenie dróg;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) zaleca się wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i/lub niskiej;

10. STAWKA PROCENTOWA – 1%.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu na załączniku graficznym nr 1 są następujące oznaczenia: ustalenia planu, zasady kształtowania zabudowy.

§ 6. Stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalono szczegółowo dla każdej jednostki urbanistycznej w kartach jednostki urbanistycznej.

§ 7. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Wejherowa do:

1. Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Wejherowa,

2. Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 1 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Uwidocznienia tekstu i rysunku planu na stronie internetowej Miasta Wejherowa.

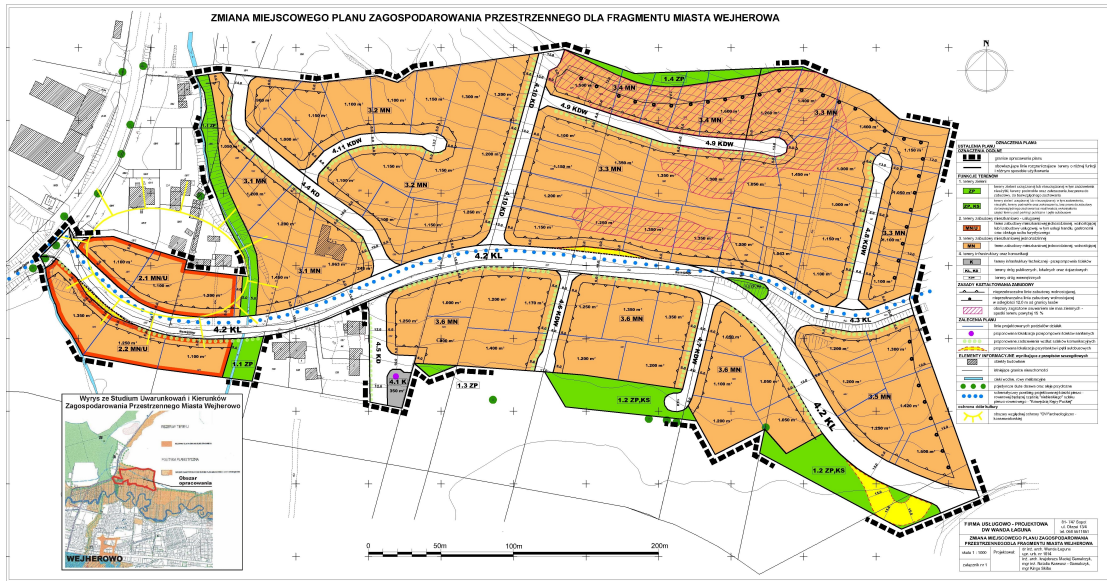
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §7 ust. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Załącznik do Obwieszczenia Nr

Rady Miasta Wejherowa

z dnia 9 października 2012 r.

Zalacznik2.JPG



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr Vk/XVI/164/2007
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu miasta Wejherowa - Wzgórze Ojca Grzegorza

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowo – Wzgórze Ojca Grzegorza” tj. w dniach od 27 września 2007 r. do 17 października 2007 r. oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, do Urzędu Miejskiego w Wejherowie nie wpłynął żaden wniosek, ani uwagi, dotyczące w/w projektu planu.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r. art. 20 ust. 1 z późn. zm.)¹⁾ rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowo – Wzgórze Ojca Grzegorza”.

¹⁾ Obecnie: tekst jednolity ustawy jest ogłoszony w Dz. U. z 2012 r. poz. 647.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr Vk/XVI/164/2007
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 18 grudnia 2007 roku w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu miasta Wejherowa - Wzgórze Ojca Grzegorza

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

Budowa dróg:

1. 4.2 KL – droga publiczna, lokalna – zawierająca w swoich liniach rozgraniczających część obecnej ulicy Nowowiejskiego, pow. ok. 11 200 m², szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m:
 - realizacja finansowana z budżetu gminy,
2. 4.3 KL – droga publiczna, lokalna – zawierająca w swoich liniach rozgraniczających część obecnej ulicy Nowowiejskiego, pow. ok. 2 211 m², szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m:
 - realizacja finansowana z budżetu gminy,
3. 4.4 KD – droga publiczna, dojazdowa – pow. ok. 1 314 m², szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m:
 - realizacja finansowana z budżetu gminy,
4. 4.5 KD – droga publiczna, dojazdowa – pow. ok. 1 122 m², szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m:
 - realizacja finansowana z budżetu gminy,
5. 4.10 KD – droga publiczna, dojazdowa – pow. ok. 1 500 m², szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m:
 - realizacja finansowana z budżetu gminy,

Budowa infrastruktury technicznej:

1. 4.1 K – infrastruktura techniczna związana z kanalizacją sanitarną – przepompownia ścieków jest w trakcie realizacji
2. Główna sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa jest w trakcie realizacji.
Dalsza rozbudowa tych sieci ze środków PEWIK oraz prywatnych.
3. Sieci gazowe i energetyczne – realizowane przez gestorów tych sieci.
Ponadto poza pasami drogowymi nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, art. 20, ust. 1 z późn. zm.)¹⁾ rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Wejherowo – Wzgórze Ojca Grzegorza”.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Leszek Glaza

¹⁾ Obecnie: tekst jednolity ustawy jest ogłoszony w Dz. U. z 2012 r. poz. 647.