



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27 marca 2014 r.

Poz. 1284

Elektronicznie podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 2014-03-27 11:51:14



UCHWAŁA NR VIK/XL/477/2014 RADY MIASTA WEJHEROWA

z dnia 4 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic Klasztornej, 12 Marca, Wniebowstąpienia i Zamkowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Wejherowa,

Rada Miasta Wejherowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIk/XV/189/2012 Rady Miasta Wejherowa z dnia 20 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic Klasztornej, 12 Marca, Wniebowstąpienia i Zamkowej oraz z Uchwałą Nr VIk/XXVIII/345/2013 Rady Miasta Wejherowa z dnia 22 stycznia 2013 r. w sprawie zmiany uchwał dotyczących przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia 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., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic Klasztornej, 12 Marca, Wniebowstąpienia i Zamkowej, obejmującą teren o powierzchni 9,63 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną dalej „planem”.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa, uchwalonego Uchwałą Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2001 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 4569 z późn. zm.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wejherowo Śródmieście - część północna, uchwalonego Uchwałą Nr IIIk/X/124/99 Rady Miasta Wejherowa z dnia 29 czerwca 1999 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 4053).

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;

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

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

- 1) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez *powierzchnię całkowitą zabudowy* należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 2) wysokość zabudowy - wysokość służąca określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu budynków mierzona od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy względnie innego najwyższego punktu budynku lub wg ustaleń szczegółowych (nie dotyczy kominów i akcentów architektonicznych);
- 3) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na terenie inwestycji do powierzchni tego terenu lub wg ustaleń szczegółowych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) zabudowa odtworzeniowa - zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości (z wyłączeniem budynków nietrwale związanych z gruntem) z możliwością zmiany lokalizacji i formy wg ustaleń planu oraz do ustalonej planem wysokości zabudowy;
- 5) Definicje wizualnych form informacji:
 - a) nośnik reklamowy – wizualna forma informacji o towarach i usługach zachęcająca do ich nabycia,
 - b) 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.,
 - c) 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;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) linie zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, przy czym:
 - a) przez nieprzekraczalne linie zabudowy rozumie się linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) przez obowiązujące linie zabudowy rozumie się linie wyznaczające przebieg lica budynku na odcinku minimum 60% jego długości,
 - c) ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrolapów), schodów zewnętrznych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
- 8) usługi nieuciążliwe – usługi z wyłączeniem: usług produkcyjnych, rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów (mechaniki pojazdowej, blacharskich, lakierniczych, itp.), stacji obsługi pojazdów, baz, składów, hurtowni i innych których funkcjonowanie powoduje przekroczenie parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem, jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, powoduje nieodwracalne zmiany w środowisku przyrodniczym, w znaczący sposób pogarsza warunki użytkowania terenów sąsiadujących;

- 9) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej - tereny o funkcjach: mieszkaniowej (jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej), łączonej mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 10) stawka procentowa - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 12) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 33 tereny o łącznej powierzchni 9,63 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 33 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe);
- 3) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej (usługi nieuciążliwe);
- 4) WS – tereny wód otwartych;
- 5) KS – tereny obsługi transportu drogowego – parkingi publiczne;
- 6) KDL – tereny dróg publicznych - ulice lokalne;
- 7) KDD – tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe;
- 8) KDD,KX – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa z towarzyszącą publiczną przestrzenią pieszą (place);
- 9) KDX – tereny publicznych ulic pieszo-jezdných;
- 10) KX – tereny wydzielonych, publicznych ciągów pieszych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
 - d) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale;
- 3) ogrodzenia działek od strony frontowej należy stosować wyłącznie w formach przeziernych lub w postaci żywopłotów; ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,50 m od rzędnej terenu; ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowni - widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania budowli, urządzeń i instalacji, mających negatywny wpływ na ochronę walorów krajobrazu kulturowego; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji pod warunkiem zastosowania uzgodnionej zgodnie z przepisami odrębnymi formy architektonicznej lub przestrzennej pozwalającej na zachowanie walorów kulturowych miejsca;

6) ustala się następujące 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 detalu lub zaburzania porządku i układu kompozycyjnego 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 przewidzieć w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym; lokalizację i formę szyldów na budynkach objętych ochroną konserwatorską należy każdorazowo uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków; zaleca się formę liter przestrzennych,
- b) wymaga się zgrupowania szyldów w jednym miejscu przy wejściu do budynku, o wielkości stanowiącej modularną wielokrotność pojedynczego szyldu,
- c) ogranicza się wielkość nośników reklamowych na budynku do 1,0 m² z zastrzeżeniem § 3, ust. 4, pkt 6, lit. e,
- d) wprowadza się zakaz sytuowania nośników reklamowych i szyldów na ogrodzeniach i jako form wolno stojących; zakaz nie dotyczy miejskich nośników informacyjno-reklamowych,
- e) wprowadza się zakaz sytuowania nośników reklamowych na budynkach objętych ochroną konserwatorską,
- f) wyklucza się:
 - umieszczanie więcej niż jednego szyldu na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,
 - umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na szybach wystawowych,
 - umieszczanie nośników reklamowych i szyldów powyżej parterów,
 - stosowanie oświetlenia pulsacyjnego, szyldów i nośników reklamowych o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekrany plazmowe, monitory LCD i ekrany LED).

7) forma architektoniczna nowych inwestycji powinna współgrać z istniejącą, historyczną zabudową sąsiedztwa, tworzyć z nią spójną kompozycję, przy czym nie wyklucza się stosowania nowoczesnych form architektonicznych przy zastosowaniu warunków szczegółowych określonych w ust. 6 i w poszczególnych kartach terenu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz drzewostanów; w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne;
- 2) należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia powinny uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew;
- 3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 5) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami; działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr IX/0138/79 z dnia 26.02.1979 r. pod nr 818, zmienioną decyzją Ministra Kultury

i Dziedzictwa Narodowego nr DOZ-OAiK-6700/415/11 z dnia 04.10.2011 r. (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 957), w zasięgu stref konserwacji urbanistycznej i restauracji urbanistycznej, uwidocznionych na rysunku planu;

2) w zasięgu strefy konserwacji urbanistycznej, ustala się:

a) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego: zespół poreformacki – najstarsze trzy skrzydła klasztoru w Wejherowie przy ul. Reformatów 19 wraz z gruntem w obrysie murów, stanowiącym część działki o nr ewidencyjnym 443 Wejherowo, powiat wejherowski, woj. pomorskie Kościół poklasztorny, ob. parafialny rzymsko katolicki p.w. Św. Anny w zespole klasztoru przy ul. Reformatów 20, nr rejestru zabytków A – 528,
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków Wejherowa wg ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu,
- układ działek (ochrona poprzez nawiązanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do historycznych podziałów parcelacyjnych) i charakter historycznej zabudowy wnętrza kwartału ograniczonego ulicami Klasztorną, 12 Marca, Reformatów, pl. Jakuba Wejhera oraz rzeką Cedron, który tworzyły ciągi zabudowy oficyn, w tym historyczna, nieistniejąca fabryka obuwia (ochrona poprzez nawiązanie architektury nowej zabudowy do historycznych form oficyn),
- walory krajobrazowe i ekspozycyjne pierzei ul. Klasztornej, pl. Jakuba Wejhera i ul. 12 Marca, w tym szerokości frontów kamienic i podstawowe gabaryty tworzące zasadę kompozycji zabudowy,
- przebieg i parametry historycznie wykształconych ulic: Klasztornej, 12 Marca i Reformatów,
- zieleń przyuliczna,
- przebieg koryta rzeki Cedron,
- otwarcie widokowe ulicy Klasztornej w kierunku Pałacu Przebendowskich,

b) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:

- utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej w poszczególnych kwartałach ulicznych z dopuszczeniem niewielkiej rozbudowy, zabudowy plombowej i uzupełniającej,
- dla nowej zabudowy kontynuacja zasady zabudowy historycznej, dla wnętrza kwartału ograniczonego ulicami Klasztorną, 12 Marca, Reformatów, pl. Jakuba Wejhera oraz rzeką Cedron – wskazane nawiązanie do charakteru historycznej zabudowy ciągów oficyn,
- wyeksponowanie rzeki Cedron jako istotnego elementu krajobrazu,
- ochrona obiektów o wartościach kulturowych objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń w pkt 5,
- stosowanie ogrodzeń przeziernych o wys. do 1,5 m lub żywopłotów z wykluczeniem przesł z prefabrykatów betonowych,
- ochrona archeologiczna wg ustaleń w pkt 8;

3) w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej, ustala się:

a) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:

- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków Wejherowa wg ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu,
- przebieg i parametry historycznie wykształconych ulic: 12 Marca, Reformatów, Wniebowstąpienia,
- zieleń przyuliczna, w tym szpalery drzew wzdłuż ul. Wniebowstąpienia,

b) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:

- utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej w poszczególnych kwartałach ulicznych z dopuszczeniem niewielkiej rozbudowy oraz zabudowy plombowej i uzupełniającej,
- ochrona obiektów o wartościach kulturowych objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń w pkt 5,

- ochrona szpalerów drzew wzdłuż ul. Wniebowstąpienia z możliwością wymiany i uzupełnień oraz wycinek w przypadku kolizji z dojazdami do zabudowy; na odcinku między ulicami Reformatów i 12 Marca nie więcej niż dwa dodatkowe dojazdy oraz przejazd bramowy oznaczony na rysunku planu,
 - stosowanie ogrodzeń przeziernych o wys. do 1,5 m lub żywopłotów z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych,
 - ochrona archeologiczna wg ustaleń w pkt 8;
- 4) na rysunku planu i w kartach terenu wyróżniono obiekt zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków Wejherowa i tereny o wartościach kulturowych, które obejmuje się ochroną konserwatorską ustaleniami niniejszego planu; zakres ochrony obiektu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego regulują przepisy odrębne; zakres ochrony budynków i terenów objętych ochroną konserwatorską ustaleniami niniejszego planu regulują przepisy zawarte w pkt 5;
- 5) dla budynków i terenów objętych ochroną konserwatorską ustaleniami niniejszego planu, ustala się:
- a) ochronę formy i substancji zabytkowej, poprzez zachowanie zasady kompozycji architektonicznej obiektów, w tym zasady kształtowania dachu i podziałów elewacji frontowych, z dopuszczeniem:
 - przekształceń kondygnacji parterów związanych z ewentualną funkcją usługową,
 - okien połaciowych z wyłączeniem połaci dachowych od strony przestrzeni publicznych, pod warunkiem dostosowania do kompozycji elewacji,
 - zewnętrznego ocieplenia ścian pod warunkiem zachowania lub odtworzenia detali architektonicznych (ustalenie nie dotyczy zespołu młyna wodnego); nie dopuszcza się ocieplania elewacji budynków posiadających wartościowy detal architektoniczny,
 - wymiany stolarki okiennej lub zmiany konstrukcji okien z zachowaniem formy, rodzaju materiału, koloru, profili i podziałów,
 - dla formy architektonicznej rozbudowy ustala się wymóg nawiązania do architektury budynku chronionego z zachowaniem zdecydowanej jego dominacji i czytelności kompozycji; ustala się zakaz rozbudowy od strony przestrzeni publicznych (dopuszcza się ewentualną dobudowę werand lub wykuszy od strony przestrzeni prywatnych, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej),
 - b) dla dawnego browaru przy ul. Klasztornej 11 dopuszcza się możliwość odbudowy lub odtworzenia od strony północnej, nieistniejącej części obiektu wg materiałów źródłowych w zasięgu, oznaczonego na rysunku planu, budynku objętego ochroną konserwatorską,
 - c) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku odbudowę lub odtworzenie w zakresie określonym przez właściwego konserwatora zabytków,
 - d) stosowanie zasad lokalizacji i wielkości szyldów i nośników reklamowych wg przepisów zawartych w ust. 4,
 - e) zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków z wyjątkiem urządzeń dla niepełnosprawnych,
 - f) na terenach objętych ochroną konserwatorską - priorytet ochrony historycznego otoczenia i ekspozycji budynków chronionych z zaleceniem podniesienia standardu estetycznego zagospodarowania;
- 6) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
- a) dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - b) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (jak cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, itp.) lub wg ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu,
 - c) kolorystyka elewacji, w tym stolarki musi być zharmonizowana z kolorystyką zabudowy historycznej,

- d) wymóg sporządzania studiów krajobrazowo – architektonicznych dla wszystkich inwestycji kubaturowych, których efektem będzie określenie, zgodnych z zasadami ochrony konserwatorskiej, parametrów zamierzenia inwestycyjnego;
- 7) jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryty zostanie przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zastosować się do przepisów odrębnych;
- 8) wszystkie roboty ziemne i budowlane powinny być opiniowane w zakresie ochrony archeologicznej przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr IX/0138/79 z dnia 26.02.1979 r. pod nr 818, zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego nr DOZ-OAiK-6700/415/11 z dnia 04.10.2011 r. (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 957), gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 2) fragment obszaru opracowania, w granicach określonych na rysunku planu leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią), gdzie obowiązują przepisy odrębne; na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe: zabrania się między innymi wykonywania obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu, lokalizowania inwestycji mogących zanieczyścić wody w przypadku wystąpienia powodzi; w szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli inwestycja nie utrudni ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od ww. zakazów.
- 3) wykonywaną dokumentację techniczną należy uzgadniać na etapie projektowania z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia w zakresie komunikacji:
 - a) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ciąg ulic lokalnych – ul. Reformatów, ul. Wniebowstąpienia,
 - b) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych: minimum 1 mp / 1 mieszkanie, minimum 2,5 mp / 100 m² powierzchni użytkowej usług lub wg ustaleń zawartych w § 4,
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej lub wg ustaleń zawartych w § 4,
 - d) dopuszcza się parkingi podziemne,
 - e) dopuszcza się zwężenia pasów drogowych, wynikające z elementów zabudowy do nich przylegającej: istniejących wykuszy, istniejących schodów wejściowych, pochylni i ocieplenia budynków lub ich części;
- 2) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci;
- 3) ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci;

4) ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

a) odprowadzenie wód opadowych z dachów i z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci i/lub do ziemi po udokumentowaniu (na podstawie badań geologicznych określających warunki gruntowo - wodne), że warunki gruntowo - wodne umożliwiają rozsądzanie wód opadowych w ziemi, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i nie spowoduje zmian, ze szkodą dla gruntów i budynków sąsiednich; z uwagi na zły stan techniczny istniejącej sieci kanalizacji deszczowej przy ul. Reformatów i Wniebowstąpienia, odprowadzenie wód deszczowych z dachów i nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej możliwe będzie po wybudowaniu nowej sieci kanalizacji deszczowej,

b) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy systemu kanalizacji deszczowej i melioracji;

5) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepła,

b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy sieci ciepłowniczej;

6) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

b) nowo wznoszone obiekty zasiląć liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym,

c) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci,

d) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;

7) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci;

8) ustalenia w zakresie gospodarki odpadami: wprowadza się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów komunalnych z zaleceniem podziału na frakcje suchą i mokrą; ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na zorganizowane składowisko odpadów.

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

11. Inne ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem:

1) dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej;

2) ustala się możliwość budowy i przebudowy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;

3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;

4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu;

- 5) dla istniejących budynków 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, ustalenie nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie kąta nachylenia dachu; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
- 6) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, ustalenie w zakresie rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 6 pkt 5; dopuszcza się zabudowę odtworzeniową, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 7) dopuszcza się sytuowanie na granicy działki budynków w zabudowie odtworzeniowej, stacji transformatorowych oraz wg ustaleń szczegółowych zawartych w § 4;
- 8) określone w kartach terenów zasady podziału terenów nie dotyczą: terenów i obiektów infrastruktury technicznej, podziałów korygujących i porządkujących oraz zwężenia pasów drogowych o szerokość ocieplenia budynków lub ich części, które przylegają do granicy tych pasów - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu;
- 9) posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych obejmujące analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno-inżynierskiej i hydrogeologicznej oraz ekspertyzę przewidującą skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich i wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń typu: lej depresyjny, naprężenia dynamiczne w podłożu gruntowym, obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie itp;
- 10) ustala się stawkę procentową:
 - a) na terenach 04.U, 06.U, 07.U, 08.U w wysokości 30%;
 - b) na pozostałych terenach 0%, bowiem powyższe ustalenie nie ma zastosowania..

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4. 1. Karta terenu 01.MW:

- 1) powierzchnia: 0,60 ha;
- 2) przeznaczenie: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się zachowanie istniejącego pawilonu usługowego i trafostacji;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni,
 - c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość zabudowy: do 12,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: jak w stanie istniejącym,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
 - f) geometria dachu: kąt nachylenia połaci nie mniejszy niż 12°,

- g) intensywność zabudowy: maksymalna - jak w stanie istniejącym; minimalna - nie ogranicza się,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: jak w stanie istniejącym,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego,
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych.
 - b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- a) teren położony jest w strefie restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - d) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 21.KDL (ul. Wniebowstąpienia), ul. Zamkowej poza granicami planu i ulic wewnętrznych,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Karta terenów 02.MU, 03.MU:

- 1) powierzchnia: 02.MU - 0,37 ha, 03.MU - 0,64 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej (usługi nieuciążliwe);
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni,
 - c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - dla nowej zabudowy - do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40% powierzchni działki budowlanej, dla działek 476/1 i 480 na terenie 03.MU oraz dla działki 466/3 na terenie 02.MU – 80% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej; dla działek 476/1 i 480 na terenie 03.MU oraz dla działki 466/3 na terenie 02.MU – 5%,
 - e) forma zabudowy: zwarta i/lub wolno stojąca,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - dla pozostałej zabudowy indywidualna, dla dachów mansardowych kąt nachylenia dolnej połaci nie większy niż 70°, górnej połaci nie większy niż 30°; krycie dachów płaskich dowolne, spadzistych i dolnych połaci dachów mansardowych dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna - 1,2, dla działek 476/1 i 480 na terenie 03.MU oraz dla działki 466/3 na terenie 02.MU - 2,4; minimalna - nie ogranicza się,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: jak w stanie istniejącym,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - zaleca się stosowanie form architektonicznych, identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
 - ustala się zakaz lokalizacji balkonów od strony dróg publicznych,
 - kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego,

- ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - a) tereny położone są w strefie restauracji urbanistycznej i częściowo w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; granicę między strefami uwidoczniło na rysunku planu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6; obiekty objęte ochroną konserwatorską:
 - na terenie 02.MU: kamienica przy ul. Przebendowskiego 2, domy przy ul. Przebendowskiego 4 i 6, dom przy ul. Wniebowstąpienia 26,
 - na terenie 03.MU: kamienice przy ul. Reformatorów 12, 13, 14; kamienice przy ul. Wniebowstąpienia 20, 22; kamienice przy ul. Przebendowskiego 3, 5,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - d) inne warunki: zaleca się likwidację istniejących garaży i budynków gospodarczych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa:
 - teren 02.MU: od ulicy lokalnej 21.KDL (ul. Wniebowstąpienia) i od ulicy dojazdowej 27.KDD (ul. Przebendowskiego),
 - teren 03.MU: od ulic lokalnych 20.KDL (ul. Reformatorów), 21.KDL (ul. Wniebowstąpienia) i od ulicy dojazdowej 27.KDD (ul. Przebendowskiego),
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9, dla działek 476/1 i 480 na terenie 03.MU oraz dla działki 466/3 na terenie 02.MU dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych poza granicą działki budowlanej,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Karta terenów 04.U, 05.U:

- 1) powierzchnia: 04.U – 1,08 ha, 05.U - 0,14 ha;
- 2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) - fragment centrum usługowego w zabudowie śródmiejskiej; zakres usług dla nowej zabudowy: biura, obsługa biznesu, instytucje finansowe, kultura, administracja publiczna, obsługa turystyki (w tym hotele, pensjonaty, gastronomia), w parterach budynków dopuszcza się inne funkcje usługowe nieuciążliwe; dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej w istniejącym wymiarze; w granicach terenu 04.U, w miejscu określonym na rysunku planu, wymagane ogólnodostępne przejście piesze i przejazd (w tym przejazd bramowy) o ograniczonej dostępności (dla mieszkańców, zatrudnionych, służb komunalnych i ratowniczych, zaopatrzenia), stanowiące zjazd - na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, w klasie drogi wewnętrznej o szerokości i wysokości w świetle przejazdu, odpowiednio 10,0 m i 4,5 m;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek; określona na rysunku planu linia zabudowy na działkach 424/2 i 521 od strony południowej dotyczy tylko funkcji hotelowej, w przypadku innych usług linię zabudowy na w/w działkach od strony południowej ustala się jako przedłużenie linii zabudowy na działce nr 425,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską przy ul. 12 Marca 191 i 193 - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - dla nowej zabudowy lokalizowanej w pierzei historycznej ulicy 12 Marca - do 12,0 m z dopuszczeniem dla wybranych fragmentów części budynków (akcenty architektoniczne w miejscach wejść, przejść, zamknięć osi urbanistycznych i na narożnikach) lokalnych zwiększeń wysokości do 14,0 m, na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni zabudowy; wymagane zróżnicowanie wysokości budynków,
 - dla nowej zabudowy na pozostałym obszarze - do 15,0 m z dopuszczeniem dla wybranych fragmentów części budynków (akcenty architektoniczne w miejscach wejść, przejść, zamknięć osi urbanistycznych i na narożnikach) lokalnych zwiększeń wysokości do 16,0 m, na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni zabudowy; wymagane zróżnicowanie wysokości budynków,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 60% powierzchni działki budowlanej; dla działek z budynkami tworzącymi pierzeję ul. Wniebowstąpienia, dla działki 541/3 oraz tylko dla funkcji hotelowej na działkach 424/2, 521: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej; dla działek z budynkami tworzącymi pierzeję ul. Wniebowstąpienia oraz dla działki 541/3: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: zwarta i/lub wolno stojąca; dla pierzei ulic 12 Marca i Wniebowstąpienia: zwarta,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6;
 - dla pozostałej zabudowy indywidualna, dla dachów mansardowych kąt nachylenia dolnej połąci nie większy niż 70°, górnej połąci nie większy niż 30°; krycie dachów płaskich dowolne, spadzistych i dolnych połąci dachów mansardowych dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym,

g) intensywność zabudowy: maksymalna - 2,4, dla działek z budynkami tworzącymi pierzeję ul. Wniebowstąpienia, dla działki 541/3 oraz tylko dla funkcji hotelowej na działkach 424/2, 521 - 3,2; minimalna - nie ogranicza się

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
- szerokość frontu działek: dowolna,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: jak w stanie istniejącym $\pm 5\%$,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
- na terenie 04.U w nowych zespołach zabudowy, dla poszczególnych budynków wymagane zróżnicowanie materiałów elewacyjnych, kolorystyki, wysokości, kształtu dachów; maksymalna długość poszczególnych wyodrębnionych odcinków elewacji od strony ulic Reformatów i Wniebowstąpienia – 30,0 m,
- dla nowej zabudowy zaleca się nawiązanie do historycznych podziałów parcelacyjnych np. poprzez podkreślenie ich granic w architekturze nowej zabudowy i zagospodarowaniu terenu, zróżnicowanie wysokości budynków itp.,
- dla terenu 04.U z wyłączeniem działki 437/2 ustala się zakaz grodzenia działek od strony terenu 29.KDD,KX,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych, identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
- podziały elewacji pierzei nowej zabudowy powinny nawiązywać proporcjami do historycznej zabudowy sąsiedztwa,
- ustala się zakaz lokalizacji balkonów od strony dróg publicznych,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego,
- ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych,
- do działki 432 na terenie 05.U zapewnić dojazd od ul. Wniebowstąpienia poprzez teren 04.U;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- a) teren 04.U położony jest w strefie restauracji urbanistycznej i częściowo w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; granicę między strefami uwidoczniono na rysunku planu; teren 05.U położony jest w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,

b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6; obiekty objęte ochroną konserwatorską:

- na terenie 04.U: kamienice przy ul. 12 Marca 191, 193,
- na terenie 05.U: kamienice przy ul. 12 Marca 183, 185, 187 i przy ul. Wniebowstąpienia 2,

c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,

- d) inne warunki: zaleca się likwidację istniejących garaży i budynków gospodarczych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa:
 - teren 04.U: od ulic lokalnych 20.KDL (ul. Reformatów), 21.KDL (ul. Wniebowstąpienia), od ulic dojazdowych 23.KDD (ul. 12 Marca), 28.KDD,KX i od ulic wewnętrznych,
 - teren 05.U: od ulicy lokalnej 21.KDL (ul. Wniebowstąpienia) i od ulicy dojazdowej 23.KDD (ul. 12 Marca),
 - b) parkingi: dla nowej zabudowy - 1,5 mp/100 m² pow. użytkowej usług, wymagane parkingi podziemne; dodatkowo dla zabezpieczenia potrzeb parkingowych nowej zabudowy dopuszcza się parkingi podziemne pod terenem 28.KDD,KX; dla budynków istniejących oraz tylko dla funkcji hotelowej na działkach 424/2, 521 dopuszcza się parkowanie poza granicą terenu,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) dla terenu 04.U dopuszcza się możliwość organizacji parkingów do czasu realizacji ustaleń docelowych,
 - b) dla terenu 05.U ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 4. Karta terenu 06.U:**
- 1) powierzchnia: 0,38 ha;
- 2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) - fragment centrum usługowego w zabudowie śródmiejskiej; dla pierzei ulicy 12 Marca ustala się dodatkowo wymóg usług w parterach budynków oraz zakaz lokalizowania banków; dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej w istniejącym wymiarze; w granicach terenu występuje teren płynącej wody powierzchniowej – rzeka Cedron (pod istniejącymi budynkami);
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,

- dla działek 420/1, 420/2 – maksymalna wysokość zabudowy równa wysokości budynku historycznego zlokalizowanego na działce 418;
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 60% powierzchni działki budowlanej, dla działki z budynkiem przy ul. Reformatów 7 – zakaz rozbudowy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - e) forma zabudowy: zwarta i/lub wolno stojąca,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 8,
 - dla działek 420/1, 420/2 - dach spadzisty o kącie nachylenia połaci 40° - 45° (w pierzei ul. 12 Marca główna kalenica prostopadła do ulicy) lub dach płaski o nachyleniu połaci 12°-15°,
 - krycie dachów dla zabudowy projektowanej dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym, dachów płaskich dowolne,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna - 1,8; minimalna - nie ogranicza się, dla działki z budynkiem przy ul. Reformatów 7 – zakaz rozbudowy,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: jak w stanie istniejącym,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - ustala się zakaz lokalizacji balkonów od strony dróg publicznych,
 - kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego,
 - w granicach terenu szczególnego zagrożenia powodzią od strony rzeki Cedron przewidzieć zieleń jako dominującą funkcję terenu,
 - wymagany ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy, ogólnodostępny, szerokości nie mniejszej niż 3 m, jak na rysunku planu,
 - dopuszcza się połączenia komunikacyjne terenu 06.U z terenem 07.U mostkami nad rzeką Cedron,
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- a) teren położony jest w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6; obiekty objęte ochroną konserwatorską:
 - kamienice przy ul. 12 Marca 199, 201, 203, 205 i przy ul. Reformatów 7,

- zespół młyna wodnego przy ul. 12 Marca 199-201 (ul. 12 Marca 199: budynek mieszkalno gospodarczy, magazyn-wozownia, ul. 12 Marca 201: młyn, spichlerz i magazyn),
- c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
- d) inne warunki:
 - ochrona nawierzchni brukowej w zespole młyna wodnego,
 - zaleca się likwidację istniejących garaży i budynków gospodarczych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) w granicach terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią) w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 20.KDL (ul. Reformatów), od ulicy dojazdowej 28.KDD,KX i od ulicy pieszo jezdnej 29.KDX; dopuszcza się dojazd od ul. 12 Marca na warunkach określonych przez zarządcę dróg,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9; nie wymaga się zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Karta terenów 07.U, 08.U:

- 1) powierzchnia: 07.U - 0,62 ha, 08.U - 0,48 ha;
- 2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) - fragment centrum usługowego w zabudowie śródmiejskiej; zakres usług dla nowej zabudowy: biura, obsługa biznesu, instytucje finansowe, kultura, obsługa turystyki (w tym hotele, pensjonaty, gastronomia), w parterach budynków dopuszcza się inne funkcje usługowe nieuciążliwe; dla pierzei ulic 12 Marca i Klasztornej oraz placu Jakuba Wejhera ustala się dodatkowo wymóg usług w parterach budynków oraz zakaz lokalizowania banków; dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej w istniejącym wymiarze;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek,
- b) wysokość zabudowy:
- dla budynków objętych ochroną konserwatorską i dla pozostałych budynków istniejących, tworzących pierzeje ulic Klasztornej, placu Jakuba Wejhera, 12 Marca i Reformatów - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - dla nowej zabudowy dostępnej od ulicy dojazdowej 24.KDD - do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze; wymagane zróżnicowanie wysokości,
- c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę:
- dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską i dla pozostałych działek z budynkami istniejącymi tworzącymi pierzeje ulic Klasztornej, placu Jakuba Wejhera, 12 Marca i Reformatów - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla nowej zabudowy dostępnej od ulicy dojazdowej 24.KDD - 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: zwarta i/lub wolno stojąca; dla nowej zabudowy dostępnej od ulicy dojazdowej 24.KDD wolno stojąca lub bliźniacza o szerokości elewacji frontowej (od ulicy 24.KDD) od 6,0 do 12,0 m,
- f) geometria dachu:
- dla budynków objętych ochroną konserwatorską i dla pozostałych budynków istniejących, tworzących pierzeje ulic Klasztornej, placu Jakuba Wejhera, 12 Marca i Reformatów - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - dla nowej zabudowy dostępnej od ulicy dojazdowej 24.KDD
 - dachy płaskie o nachyleniu połaci 12°-15°, główne kalenice prostopadłe do ulicy 24.KDD,
 - krycie dachów dla zabudowy projektowanej dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym, dla dachów płaskich dowolne,
- g) intensywność zabudowy:
- dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską i dla pozostałych działek z budynkami istniejącymi tworzącymi pierzeje ulic Klasztornej, placu Jakuba Wejhera, 12 Marca i Reformatów: maksymalna - 1,6; minimalna - nie ogranicza się,
 - dla nowej zabudowy dostępnej od ulicy dojazdowej 24.KDD: maksymalna - 1,2; minimalna - nie ogranicza się,
- h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
- minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: jak w stanie istniejącym,
- i) inne ustalenia:
- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - ustala się wymóg nawiązania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do historycznych podziałów parcelacyjnych np. poprzez podkreślenie ich granic w architekturze nowej zabudowy i zagospodarowaniu terenu, zróżnicowanie wysokości budynków itp.,
 - dla nowej zabudowy dostępnej z ulicy 24.KDD ustala się wymóg nawiązania architektury do historycznych form oficyn z oszczędnym detałem architektonicznym,
 - dla nowej zabudowy dostępnej z ulicy 24.KDD ustala się: szerokość frontu budynków od strony ulicy 24.KDD do 12 m, głębokość mierzoną prostopadłe do ulicy 24.KDD do 24 m; wymagane zróżnicowanie wysokości,

- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego; dla nowej zabudowy dostępnej od ulicy dojazdowej 24.KDD wymaga się cegłę licowaną, jako główny materiał elewacyjny,
- w granicach terenu szczególnego zagrożenia powodzią od strony rzeki Cedron przewidzieć zieleń jako dominującą funkcję terenu,
- w granicach terenu 07.MU wymagany ciąg pieszy ogólnodostępny szerokości nie mniejszej niż 3 m, jak na rysunku planu; dopuszcza się jego przedłużenie do ul. Reformatów,
- dopuszcza się połączenia komunikacyjne terenu 07.U z terenem 06.U mostkami nad rzeką Cedron,
- dla nowej zabudowy zalecane parkingi podziemne; ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- a) tereny położone są w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
- b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6; obiekty objęte ochroną konserwatorską:
 - na terenie 07.U kamienice przy ul. 12 Marca 207, 211, dom przy ul. Reformatów 4,
 - na terenie 08.U kamienice przy ul. 12 Marca 213, ul. Klasztornej 1, 3, 7, pl. Jakuba Wejhera 2, 4, ul. Reformatów 2,

c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,

d) inne warunki: zaleca się likwidację istniejących garaży i budynków gospodarczych;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) mała architektura: dopuszcza się,
- b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
- c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
- d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
- e) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- b) w granicach terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią) w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 20.KDL (ul. Reformatów), od ulicy dojazdowej 24.KDD i od dróg wewnętrznych; dopuszcza się dojazd od ulic 12 Marca, Klasztornej i placu Jakuba Wejhera na warunkach określonych przez zarządcę dróg,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9; dla budynków istniejących nie wymaga się zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Karta terenu 09.U:

- 1) powierzchnia: 0,48 ha;
- 2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) z zakresu kultu religijnego, w tym kościół parafialny przyklasztorny p. w. Św. Anny, klasztor, dom pielgrzyma;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni,
 - c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: jak w stanie istniejącym,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - e) forma zabudowy: zespół budynków,
 - f) geometria dachu: jak w stanie istniejącym,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna - jak w stanie istniejącym; minimalna - jak w stanie istniejącym;
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: jak w stanie istniejącym; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia:
 - dopuszcza się połączenie komunikacyjne z terenem 10.U mostkiem nad rzeką Cedron,
 - w granicach terenu szczególnego zagrożenia powodzią od strony rzeki Cedron zaleca się zieleń jako dominującą funkcję terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,

- b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6; obiekty objęte ochroną konserwatorską: zespół poreformacki – najstarsze trzy skrzydła klasztoru w Wejherowie przy ul. Reformatów 19 wraz z gruntem obrysie murów, stanowiącym część działki o nr ewidencyjnym 443 Wejherowo, powiat wejherowski, woj. pomorskie Kościół poklasztorny, ob. parafialny rzymsko katolicki p.w. Św. Anny w zespole klasztoru przy ul. Reformatów 20, nr rejestru zabytków A – 528,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie ustala się,
 - d) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) w granicach terenu występuje obiekt zabytkowy, jak w pkt 8, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu
 - c) w granicach terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią) w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 20.KDL (ul. Reformatów) i od ulicy dojazdowej 25.KDD (ul. Klasztorna),
 - b) parkingi: wg potrzeb określonych indywidualnie; nie wymaga się zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Karta terenu 10.U:

- 1) powierzchnia: 0,10 ha;
- 2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) z zakresu gastronomii z funkcjami towarzyszącymi, w tym toalety publiczne ogólnodostępne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy: do 8,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

- c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: wg linii zabudowy,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu,
- e) forma zabudowy: wolno stojąca,
- f) geometria dachu: dach spadzisty wielospadowy, kąt nachylenia połaci 30°-40°; krycie dachu dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu,
- g) intensywność zabudowy: maksymalna - 0,4; minimalna - 0,1,
- h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: wielkość działki zgodna z powierzchnią terenu,
 - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
- i) inne ustalenia:
 - ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających,
 - maksymalna szerokość elewacji (ściany) budynku od strony ul. Reformatów - 12,0 m,
 - w granicach terenu wymagana lokalizacja nie mniej niż 5 miejsc postojowych ogólnodostępnych dla samochodów wzdłuż ulicy 26.KDD,
 - dopuszcza się połączenie komunikacyjne z terenem 09.U mostkiem nad rzeką Cedron,
 - zaleca się stosowanie form architektonicznych, identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu,
 - kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego,
 - w granicach terenu zaleca się organizację ogólnodostępnego ciągu pieszego wzdłuż rzeki Cedron, jak na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 3 m,
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - d) inne warunki: wymagana rozbiórka istniejącego budynku;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- b) w granicach terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią) w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 26.KDD,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w pkt 4, lit. i niniejszej karty terenu,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu realizacji zamierzeń docelowych zaleca się organizację zieleni, szczególnie w sąsiedztwie rzeki Cedron.

8. Karta terenów 11.U, 12.U:

- 1) powierzchnia: 11.U - 0,33 ha, 12.U - 0,32 ha;
- 2) przeznaczenie: U - tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) z zakresu oświaty;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek,
 - b) wysokość zabudowy: nie wyżej niż zabudowa istniejąca,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę:
 - dla terenu 11.U - 40% powierzchni działki nr 446,
 - dla terenu 12.U - zakaz zabudowy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: zwarta,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynku objętego ochroną konserwatorską na terenie 11.U - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - dla pozostałej zabudowy - indywidualna,
 - g) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 11.U: maksymalna - 1,6; minimalna - jak w stanie istniejącym,
 - dla terenu 12.U: nie dotyczy,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: jak w stanie istniejącym,
 - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających,
- dopuszcza się połączenia komunikacyjne terenów 11.U i 12.U mostkami nad rzeką Cedron,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych, identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego,
- w granicach terenu szczególnego zagrożenia powodzią od strony rzeki Cedron zaleca się zieleń jako dominującą funkcję terenu,
- w granicach terenu zaleca się organizację ogólnodostępnego ciągu pieszego wzdłuż rzeki Cedron, jak na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 3 m,
- ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- a) tereny położone są w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
- b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6; obiekty objęte ochroną konserwatorską:
 - na terenie 11.U: szkoła, dom zakonny zgromadzenia Sióstr Zmartwychwstaniek, ul. Klasztorna 9,
 - na terenie 12.U: nie występują,

c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,

d) inne warunki: zaleca się likwidację istniejących garaży i budynków gospodarczych;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) mała architektura: dopuszcza się,
- b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
- c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
- d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
- e) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- b) w granicach terenów występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią) w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 25.KDD (ul. Klasztorna),
- b) parkingi: wg potrzeb określonych indywidualnie; zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. Karta terenu 13.U:

1) powierzchnia: 0,67 ha;

2) przeznaczenie: U - tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe); zakres usług: biura, obsługa biznesu, instytucje finansowe, kultura, obsługa turystyki (w tym hotele, pensjonaty, gastronomia), dopuszcza się odtworzenie historycznej funkcji browaru w zakresie nie stwarzającym uciążliwości i szkodliwości dla otoczenia z warunkiem jej udostępnienia całkowicie lub częściowo, jako atrakcji publicznej; w granicach terenu występuje teren płynącej wody powierzchniowej – rzeka Cedron (pod istniejącym budynkiem);

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
- b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; poza liniami zabudowy, w zachodniej części terenu dopuszcza się obiekt o powierzchni zabudowy do 100 m², integralnie związany z wykorzystaniem zespołu piwnic objętego ochroną konserwatorską, w tym wejście, schody, winda itp.; dla dawnego browaru przy ul. Klasztornej 11 dopuszcza się możliwość odbudowy lub odtworzenia od strony północnej, nieistniejącej części obiektu wg materiałów źródłowych w zasięgu, oznaczonego na rysunku planu, budynku objętego ochroną konserwatorską,

b) wysokość zabudowy:

- dla budynku objętego ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
- dla nowej zabudowy - do 11,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych; dla obiektu dopuszczonego poza liniami zabudowy - do 5,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zwarta i/lub wolno stojąca,

f) geometria dachu:

- dla budynku objętego ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
- dla zabudowy projektowanej dach spadzisty o kącie nachylenia połaci 20° - 35°; krycie dachów dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym; dla obiektu poza liniami zabudowy geometria dachu i pokrycie – indywidualne,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,9; minimalna - jak w stanie istniejącym,

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
- szerokość frontu działek: dowolna,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających z dopuszczeniem zachowania odcinków rzeki Cedron w granicach działki 448/1; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
- dopuszcza się połączenia komunikacyjne mostkami obu brzegów rzeki Cedron,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych, identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego,
- w granicach terenu zaleca się organizację ogólnodostępnego ciągu pieszego towarzyszącego rzece Cedron, o szerokości nie mniejszej niż 3 m,
- dla nowej zabudowy zalecane parkingi podziemne; ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6; obiekty objęte ochroną konserwatorską: zespół dawnego browaru przy ul. Klasztornej 11, w tym zespół piwnic,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - d) inne warunki: wymagana likwidacja istniejących zabudowań, nie objętych ochroną konserwatorską, w tym komina;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleni: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) w granicach terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią) w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 25.KDD (ul. Klasztorna) i od ulicy lokalnej 22.KDL (ul. Zamkowa), również poza granicami planu,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

10. Karta terenu 14.U:

- 1) powierzchnia: 0,59 ha;
- 2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) z zakresu pomocy społecznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość zabudowy: nie wyżej niż zabudowa istniejąca,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: zwarta i/lub wolno stojąca,
 - f) geometria dachu: indywidualna,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna - 1,2; minimalna - nie ogranicza się,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolna,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego,
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - d) inne warunki: zaleca się likwidację istniejących garaży i budynków gospodarczych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) w granicach terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią) w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogową: od ulicy dojazdowej 27.KDD (ul. Przebendowskiego),
 - b) parkingi: wg potrzeb określonych indywidualnie; zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej; dopuszcza się wykorzystanie na cele parkingowe działki nr 461/3,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

11. Karta terenów 15.WS, 16.WS, 17.WS, 18.WS:

- 1) powierzchnia: 15.WS - 0,01 ha, 16.WS - 0,02 ha, 17.WS - 0,03 ha, 18.WS - 0,01 ha;
- 2) przeznaczenie: **WS** – tereny płynących wód powierzchniowych – rzeka Cedron;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: rzeka Cedron stanowi istotny w krajobrazie miejskim element układu kompozycyjnego śródmieścia, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,
 - e) forma zabudowy: nie dotyczy,
 - f) geometria dachu: nie dotyczy,
 - g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia:
 - wymagane balustrady od strony ciągów pieszych,
 - ustala się możliwość zachowania, przebudowy i budowy nowych połączeń obu brzegów rzeki mostkami pieszymi; na mostkach dopuszcza się możliwość ruchu pojazdów,
 - dopuszcza się korekty istniejących wydzielen geodezyjnych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: tereny położone są w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią), gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - a) tereny położone są w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: architektura mostków nad rzeką powinna nawiązywać do tradycyjnych form historycznych,
 - d) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: nie dotyczy,
 - b) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: nie dotyczy;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) tereny położone w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią) w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 20.KDL (ul. Reformatorów), ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo jezdnych, w tym od ulicy 12 Marca (32.KX) oraz od wewnętrznych ulic dojazdowych,
 - b) parkingi: nie dotyczy,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: nie dotyczy;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie dotyczy.

12. Karta terenu 19.KS:

- 1) powierzchnia: 0,16 ha;
- 2) przeznaczenie: **KS** - tereny obsługi transportu drogowego – parking publiczny;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy, ustala się zakaz zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: nie dotyczy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: nie dotyczy,

- f) geometria dachu: nie dotyczy,
- g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: nie dotyczy,
 - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
- i) inne ustalenia:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających,
 - wymagana lokalizacja nie więcej niż 50 miejsc postojowych ogólnodostępnych dla samochodów, w tym nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla autokarów,
 - elementy małej architektury, rodzaj nawierzchni, oświetlenie muszą być zharmonizowane pod względem formy, zastosowanych materiałów budowlanych oraz kolorystyki z projektowaną ulicą dojazdową 26.KDD, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości wnętrza urbanistycznego,
 - dopuszcza się zieleń urządzoną: krzewy i drzewa,
 - ustala się zakaz zabudowy nadziemnej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w strefie konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego – numer rejestru 957; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie ustala się,
 - d) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 20.KDL (ul. Reformatów) i ulicy dojazdowej 26.KDD,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w pkt 4, lit. i,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

13. Karta terenów 20.KDL, 21.KDL, 22.KDL:

1) powierzchnia: 20.KDL - 0,39 ha, 21.KDL - 0,48 ha, 22.KDL - 0,23 ha;

2) przeznaczenie: droga publiczna;

3) klasa i nazwa ulicy:

a) 20.KDL lokalna KDL1/2; ul. Reformatów,

b) 21.KDL lokalna KDL1/2; ul. Wniebowstąpienia,

c) 22.KDL lokalna KDL1/2; ul. Zamkowa;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie:

- 20.KDL, 21.KDL: obiekt mostowy nad rzeką Cedron (w ciągu ul. Reformatów), obustronne chodniki, miejsca postojowe przykrawężnikowe (przy ul. Reformatów), przystanki autobusowe, oświetlenie,

- 22.KDL: obustronne chodniki, miejsca postojowe, oświetlenie;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic zbiorczych poza granicami planu; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,

b) ustala się zachowanie, wyróżnionego na rysunku planu, szpaleru drzew po zachodniej stronie ulicy z możliwością uzupełnień i wymiany drzewostanu oraz wycinek w przypadku kolizji z dojazdami do zabudowy; na odcinku między ulicami Reformatów i 12 Marca nie więcej niż dwa dodatkowe dojazdy oraz przejazd bramowy oznaczony na rysunku planu;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w pkt 9 niniejszej karty terenu;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) mała architektura: dopuszcza się,

b) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się,

c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

e) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

14. Karta terenów 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD, 26.KDD, 27.KDD:

1) powierzchnia: 23.KDD - 0,21 ha, 24.KDD - 0,14 ha, 25.KDD - 0,15 ha, 26.KDD - 0,18 ha, 27.KDD - 0,12 ha;

2) przeznaczenie: droga publiczna;

3) klasa i nazwa ulicy:

- a) 23.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. 12 Marca,
 - b) 24.KDD dojazdowa KDD1/2; ulica bez nazwy,
 - c) 25.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Klasztorna,
 - d) 26.KDD dojazdowa KDD1/2; ulica bez nazwy,
 - e) 27.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Przebendowskiego;
- 4) parametry i wyposażenie:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie:
 - 23.KDD: obustronne chodniki, miejsca postojowe przykrawężnikowe, oświetlenie,
 - 24.KDD: obustronne chodniki, miejsca postojowe przykrawężnikowe, oświetlenie, miejsce gromadzenia odpadów,
 - 25.KDD: obustronne chodniki, oświetlenie,
 - 26.KDD: miejsca postojowe przykrawężnikowe, oświetlenie, przejście piesze łączące ulice Przebendowskiego i Reformatów; rodzaj nawierzchni i oświetlenie muszą być zharmonizowane pod względem formy, zastosowanych materiałów budowlanych oraz kolorystyki z projektowanym parkingiem 19.KS, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości wnętrza urbanistycznego,
 - 27.KDD: obustronne chodniki, oświetlenie; na odcinku przylegającym do działki 461/3 – nie ustala się;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic lokalnych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

15. Karta terenu 28.KDD,KX:

- 1) powierzchnia: 0,41 ha;
- 2) przeznaczenie: droga publiczna z towarzyszącą publiczną przestrzenią pieszą (place);
- 3) klasa i nazwa ulicy: ulica dojazdowa projektowana, bez nazwy;
- 4) parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
- b) inne parametry: przekrój jednoprzestrzenny z dopuszczeniem systemu ruchu typu „woonerf” (równouprawniony ruch pojazdów kołowych, ruch pieszey i rowerowy) i/lub obustronne chodniki,
- c) wyposażenie:
 - publiczne przestrzenie pieszey (place),
 - mała architektura: fontanna, rzeźby lub inne akcenty urbanistyczne, ławki, kosze na śmieci, lampy i inne meble miejskie, a także systemowe, miejskie nośniki reklamowo-informacyjne,
 - ozdobne drzewa i krzewy,
 - tymczasowe stoiska handlowo-usługowe,
 - ogródki gastronomiczne,
 - miejsca dla imprez okolicznościowych – z możliwością ustawienia sceny, platformy dla występów kameralnych,
 - miejsca postojowe dla samochodów,
 - dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic lokalnych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: rodzaj nawierzchni i oświetlenie muszą podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości wnętrza urbanistycznego pod względem formy, zastosowanych materiałów budowlanych i kolorystyki; pozostałe wg ustaleń zawartych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wg ustaleń w pkt 3 niniejszej karty terenu,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: wg ustaleń w pkt 3 niniejszej karty terenu.

16. Karta terenów 29.KDX, 30.KDX:

- 1) powierzchnia: 29.KDX - 0,02 ha, 30.KDX - 0,01 ha;
- 2) przeznaczenie: publiczne ulice pieszo-jezdne;
- 3) klasa i nazwa ulicy:
 - a) 29.KDX ulica pieszo-jezdna; bez nazwy,
 - b) 30.KDX ulica pieszo-jezdna; bez nazwy;
- 4) parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: oświetlenie;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic dojazdowych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

17. Karta terenów 31.KX, 32.KX, 33.KX:

- 1) powierzchnia: 31.KX – 0,05 ha, 32.KX – 0,20ha, 33.KX – 0,01 ha;
- 2) przeznaczenie: wydzielone, publiczne ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu samochodowego i rowerowego na warunkach zarządcy drogi;
- 3) klasa i nazwa ulicy:
- a) 31.KX ul. Klasztorna,
 - b) 32.KX ul. 12 Marca,
 - c) 33.KX ul. Przebendowskiego;
- 4) parametry i wyposażenie:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: ławki, gazony, kosze na śmieci, lampy i inne meble miejskie, a także systemowe, miejskie nośniki reklamowo-informacyjne;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic dojazdowych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 4,

- c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wejherowa.

§ 6. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa uchwalony Uchwałą Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2001 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 4569 z późn. zm.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wejherowo Śródmieście - część północna, uchwalony Uchwałą Nr IIIk/X/124/99 Rady Miasta Wejherowa z dnia 29 czerwca 1999 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 4053).

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

Przewodniczący Rady
Miasta Wejherowa

Leszek Głaza

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIk/XL/477/2014
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 4 marca 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic Klasztornej, 12 Marca, Wniebowstąpienia i Zamkowej

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic Klasztornej, 12 Marca, Wniebowstąpienia i Zamkowej jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa w kwartale ulic Klasztornej, 12 Marca, Wniebowstąpienia i Zamkowej – w dniach od 5 grudnia 2013 r. do 30 grudnia 2013 r. oraz w terminie do dnia 14 stycznia 2014 r. po wyłożeniu, do jego ustaleń nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady
Miasta Wejherowa

Leszek Glaza

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIk/XL/477/2014
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 4 marca 2014 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), Rada Miasta Wejherowa rozstrzyga, co następuje:

1. DROGI I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE:

- 1) teren 19.KS - budowa parkingu publicznego przy ul. Reformatów, pow. ok. 1600 m²;
- 2) teren 22.KDL - ul. Zamkowa – regulacja skrzyżowania z ul. Klasztorną i budowa miejsc postojowych;
- 3) teren 24.KDD - budowa publicznej ulicy dojazdowej z miejscami postojowymi, powierzchnia ok. 400 m²;
- 4) teren 26.KDD - budowa publicznej ulicy dojazdowej z miejscami postojowymi, powierzchnia ok. 1800 m²;
- 5) teren 28.KDD,KX - budowa publicznej ulicy dojazdowej z towarzyszącą publiczną przestrzenią pieszą (place) – pow. ok. 4100 m²;
- 6) budowa publicznych przejść pieszych związanych z rzeką Cedron na terenach 06.U, 07.U, 10.U, 12.U i 13.U o łącznej długości ok. 360 m.

Powyższe inwestycje w zakresie dróg i urządzeń komunikacyjnych będą realizowane ze środków zarządcy drogi. Zakres wydatków budżetowych na dany rok będzie ustalony każdorazowo w budżecie zarządcy drogi, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w niezbędnym zakresie.

2. INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA, KANALIZACYJNA I ODWODNIENIE:

Inwestycje będą realizowane ze środków gestora sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej 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 finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady
Miasta Wejherowa

Leszek Głaza