



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 29 maja 2014 r.

Poz. 1998

UCHWAŁA NR VIK/XLII/505/2014 RADY MIASTA WEJHEROWA

z dnia 6 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wejherowo Śródmieście - część północna, w rejonie ulicy Wałowej

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

uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIK/XXXV/410/2013 Rady Miasta Wejherowa z dnia 10 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wejherowo Śródmieście - część północna, w rejonie ul. Wałowej, 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 Wejherowo Śródmieście - część północna, w rejonie ulicy Wałowej, obejmującą teren o powierzchni 0,62 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 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 z późn. zm.).

§ 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 (w rozumieniu przepisów o planowaniu przestrzennym), 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:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych lub/i wg ustaleń zawartych w § 4;
- 5) 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, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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 3 tereny o łącznej powierzchni 0,62 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 03 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe);
- 2) ZP - tereny zieleni urządzonej;

3) KX - tereny wydzielonych, publicznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4. 1. Karta terenu 01.MU:

- 1) powierzchnia: 0,38 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej o charakterze śródmiejskim, w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe; wymagane usługi w parterach pierzei zabudowy od strony ul. Wałowej i od strony parkingu na działce 548/2;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elementami kształtującymi ład przestrzenny są:
 - nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - inne ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu zawarte na rysunku planu,
 - przepisy zawarte w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w uchwale,
 - c) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - d) zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
 - ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach z wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia o maksymalnej powierzchni 0,6 m², umieszczanych na budynkach; nie dopuszcza się mocowania szyldów do elementów detalu architektonicznego oraz ich przesłaniania,
 - dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic związanych z prowadzoną w budynkach działalnością gospodarczą o powierzchni powyżej 0,6 m², będących integralną częścią projektu elewacji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek,
 - b) wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych; wysokość do kalenicy lub innego najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku - do 14 m od rzędnej terenu; wysokość budynku nie może przekroczyć dopuszczonej powyżej wysokości zabudowy w żadnym punkcie pomiaru wysokości w obrysie rzutu budynku na powierzchnię terenu z wyjątkiem dopuszczeń, jak niżej; wymagane zróżnicowanie wysokości zabudowy od strony rzeki Cedron; dopuszcza się miejscowe podwyższenia, jak w niniejszym pkt 4, lit. i,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: wg linii zabudowy,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: zwarta i/lub wolno stojąca, śródmiejska, z wewnętrznym dziedzińcem; szerokość podziałów elewacji ścian frontowych - do 22 m; wewnętrzne linie zabudowy wyznaczają minimalną powierzchnię dziedzińca,
 - f) geometria dachu: 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 miedzianą w kolorze naturalnym,
 - g) intensywność zabudowy:
 - dla działki budowlanej składającej się z dwóch nieruchomości gruntowych tzn. dz. nr 183/11 i dz. nr 185: maksymalna – 3,5; minimalna – 2,0,

- dla pozostałego terenu: maksymalna - 2,6; minimalna - 2,0,

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 terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
- zaleca się stosowanie form architektonicznych, identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
- dopuszcza się zaakcentowanie eksponowanych narożników zabudowy w postaci wież lub wykuszy do 5 kondygnacji nadziemnych o dopuszczalnej wysokości do 17 m i o powierzchni całkowitej do 100 m² w pierzei ul. Wałowej i do 40 m² w pozostałych pierzejach; rejon lokalizacji wyżej określonych akcentów architektonicznych – jak na rysunku planu, w każdym rejonie jeden akcent,
- ustala się zakaz lokalizacji balkonów od strony terenów publicznych,
- należy wyeksponować kondygnację parteru poprzez stosowanie np. podcieni, gzymsów, dużych przeszkleń 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,
- ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci budynków garażowych; dopuszcza się garaże wbudowane w partery budynków pod warunkiem ich zlokalizowania poza pierzejami od strony terenów publicznych; dopuszcza się budowę parkingu podziemnego;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach terenu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: 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 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,

b) przedmiot ochrony stanowi historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 01.MU nawiązanie do historycznej zabudowy w zakresie zasadniczych proporcji i charakteru architektury,

c) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują,

d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- nowe obiekty muszą zachować skalę zabudowy historycznej śródmieścia Wejherowa i nawiązywać do charakteru jej architektury,
- w warstwie zewnętrznej budynków obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (jak cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, terakota, kamień, wykładziny z w/w materiałów itp.) oraz detali architektonicznych wywodzących się z form historycznych; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. typu siding,

- obowiązuje wymóg sporządzania studiów krajobrazowo – architektonicznych dla wszystkich inwestycji kubaturowych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia,
- obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz wszelkich działań mających wpływ na zachowanie zabytkowej przestrzeni z właściwym konserwatorem zabytków,

e) inne warunki:

- ustala się zakaz lokalizacji budowli, które mogą wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego,
- obowiązuje wymóg opiniowania wszelkich robót ziemnych i budowlanych w zakresie ochrony archeologicznej przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) mała architektura: dopuszcza się,
- b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w pkt 3, lit. d,
- 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) fragmenty terenu, 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,
- c) dokumentacje techniczne wszystkich inwestycji należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie;

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

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: od ul. Wałowej, od ulicy dojazdowej i parkingu miejskiego na działce 548/2 wzdłuż północnej granicy terenu; dodatkowe miejsca postojowe dla obszaru w oparciu o istniejący układ parkingów śródmiejskich; do czasu docelowego urządzenia dojazdu od ulicy dojazdowej i parkingu miejskiego na działce 548/2, do działek 183/11 i 185 dopuszcza się dodatkowo dojazd od ul. Wałowej poprzez ciąg pieszy 03.KX,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania: na działce budowlanej składającej się z dwóch nieruchomości gruntowych tzn. dz. nr 183/11 i dz. nr 185 - 10 miejsc postojowych (mp) łącznie, w tym część w garażach wbudowanych; na pozostałym obszarze - 1 mp na 1 mieszkanie i 2,5 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług w granicach działki budowlanej, w tym część w garażach wbudowanych;
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: wg ustaleń zawartych w niniejszym pkt 11, lit. b,
- d) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej lub w inny sposób określony przez zarządcę sieci,
- zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- gospodarka odpadami: wprowadza się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych; ustala się gromadzenie i zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na zorganizowane składowisko odpadów;

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

13) stawka procentowa: 0%;

14) inne zapisy: ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

2. Karta terenu 02.ZP:

1) powierzchnia: 0,17 ha;

2) przeznaczenie: **ZP** - tereny zieleni urządzonej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) elementami kształtującymi ład przestrzenny są:

- ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu zawarte na rysunku planu,
- przepisy zawarte w poniższych punktach niniejszej karty terenu,

b) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w uchwale,

c) mała architektura, detale i kolorystyka nawierzchni muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;

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: 70% powierzchni terenu,

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: zgodna z powierzchnią terenu,
- szerokość frontu działek: nie dotyczy,
- szerokość frontu działek: nie dotyczy,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,

i) inne ustalenia:

- zaleca się stosowanie form małej architektury, identyfikujących i podnoszących walory terenu, np. fontanna, rzeźby plenerowe,
 - wymagany ciąg pieszy szerokości nie mniejszej niż 3,0 m wzdłuż wschodniej granicy terenu; rejon przebiegu ciągu pieszego, jak na rysunku planu,
 - pod terenem dopuszcza się budowę parkingu podziemnego,
 - dopuszcza się zachowanie budynku na działce 196/2 z przeznaczeniem dla obsługi terenu, z możliwością przebudowy w gabarytach nie większych niż w stanie istniejącym;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach terenu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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; obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- a) teren 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,
 - b) przedmiot ochrony stanowi historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 02.ZP przedpole widokowe zespołu historycznego,
 - c) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz wszelkich działań mających wpływ na zachowanie zabytkowej przestrzeni z właściwym konserwatorem zabytków,
 - e) inne warunki: obowiązuje wymóg opiniowania wszelkich robót ziemnych i budowlanych w zakresie ochrony archeologicznej przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe:
 - obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych wolno stojących,
 - dopuszcza się lokalizację miejskich nośników informacyjnych, tworzących jednolity system informacji publicznej,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się sezonowe, tymczasowe obiekty handlowo - gastronomiczne,
 - 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) fragment terenu, 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,
- c) dokumentacje techniczne wszystkich inwestycji należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulic poza granicami planu oraz w przypadku zachowania budynku na działce 196/2 od ciągu pieszo-rowerowego 03.KX,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: zakaz parkowania na powierzchni terenu,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: zakaz parkowania na powierzchni terenu; dopuszcza się budowę parkingu podziemnego,
 - d) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,oraz w przypadku zachowania budynku na działce 196/2, dodatkowo:
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej lub w inny sposób określony przez zarządcę sieci,
 - zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe,
 - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - gospodarka odpadami: wprowadza się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych; ustala się gromadzenie i zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na zorganizowane składowisko odpadów;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem form dopuszczonych wyżej - pkt 8 lit. „c”;
- 13) stawka procentowa: 0%;
- 14) inne zapisy: ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

3. Karta terenu 03.KX:

- 1) powierzchnia: 0,07 ha;
- 2) przeznaczenie: wydzielony, publiczny ciąg pieszy i pieszo-rowerowy z dopuszczeniem:
- a) dojazdu do działki 183/11 i części działki 185 położonej w granicach terenu 01.MU do czasu docelowego urządzenia dojazdu od ulicy dojazdowej i parkingu miejskiego na działce 548/2,
 - b) dojazdu do działki 196/2 w granicach terenu 02.ZP w przypadku zachowania budynku;
- 3) klasa i nazwa ulicy: nie dotyczy;

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,
- zaleca się wprowadzenie zieleni ozdobnej i elementów małej architektury typu ławki, gazony, kosze na śmieci, oświetlenie itp.,
- nawierzchnia ozdobna z materiałów naturalnych i/lub sztucznych,
- wymagana balustrada od strony rzeki Cedron;

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

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych powierzchniowo lub w inny sposób określony przez zarządcę sieci;

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

- a) teren 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,
- b) przedmiot ochrony stanowi historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 03.KX przedpole widokowe zespołu historycznego,
- c) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują,
- d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz wszelkich działań mających wpływ na zachowanie zabytkowej przestrzeni z właściwym konserwatorem zabytków,
- e) inne warunki: obowiązuje wymóg opiniowania wszelkich robót ziemnych i budowlanych w zakresie ochrony archeologicznej przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) mała architektura: dopuszcza się,

b) nośniki reklamowe:

- obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych wolno stojących,
- dopuszcza się lokalizację miejskich nośników informacyjnych, tworzących jednolity system informacji publicznej,

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, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- b) teren 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; 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,
- c) dokumentacje techniczne wszystkich inwestycji należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawka procentowa: 0%;
- 12) inne zapisy: ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

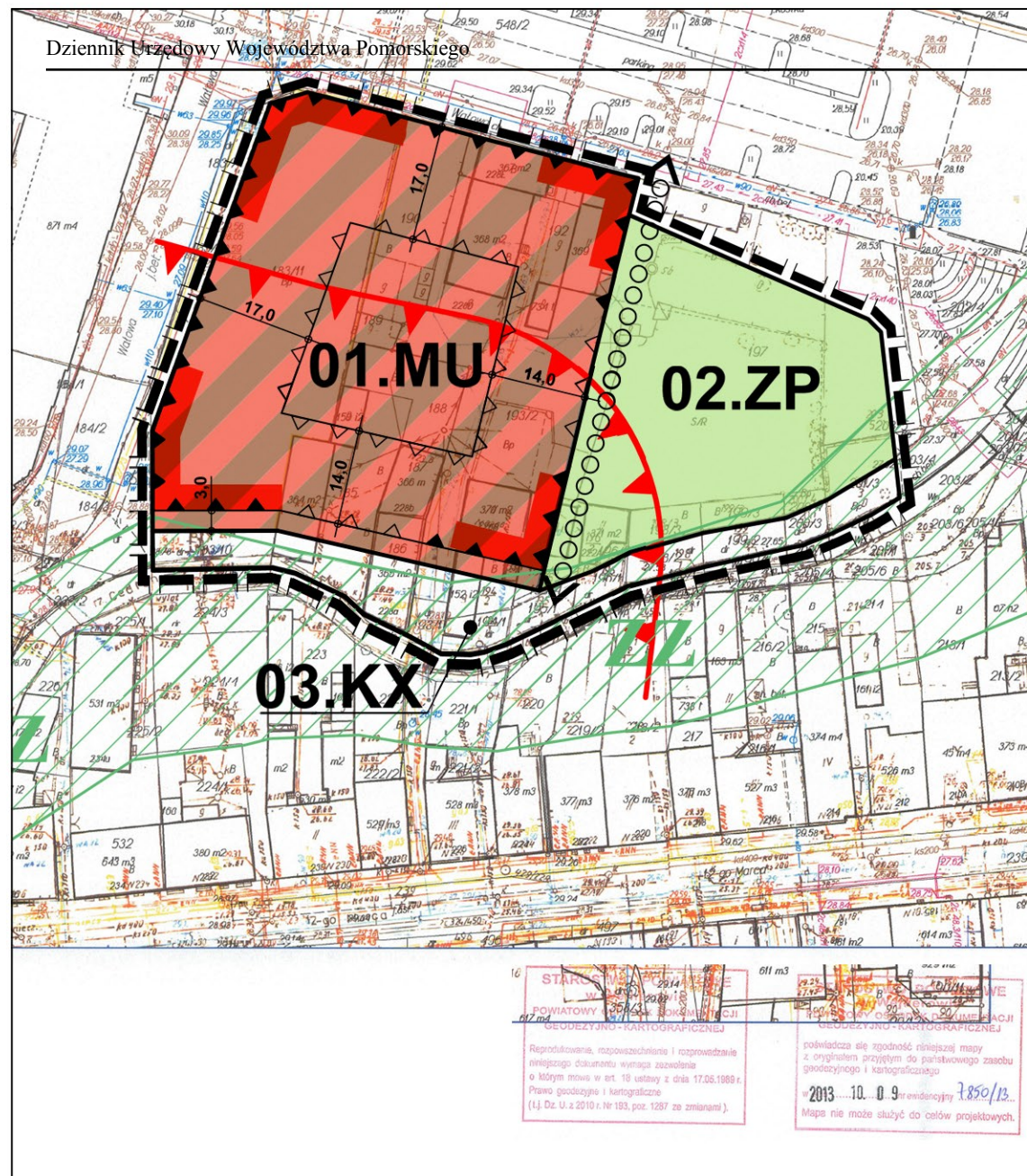
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wejherowa.

§ 6. Miejskowy 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 z późn. zm.) traci moc w części objętej niniejszym planem.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Wejherowa

Leszek Glaza



OZNACZENIA – 11 –



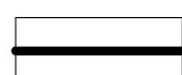
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

GRANICA STREFY KONSERWACJI URBANISTYCZNEJ
ZESPOŁU URBANISTYCZNO - KRAJOBRAZOWEGO
MIASTA WEJHEROWA, WPISANEGO DO REJESTRU
ZABYTKÓW DECYZJĄ Z DNIA 26.02.1979 R.
POD NR 818 (AKTUALNY NR REJESTRU - 957)
UWAGA: POZOSTAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
POŁOŻONY JEST W GRANICACH STREFY
RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ.



OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
TZW. WODĄ STULETNIĄ

OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENÓW

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE



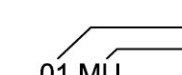
LINIE ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCE



REJONY LOKALIZACJI AKCENTÓW
ARCHITEKTONICZNYCH



REJON LOKALIZACJI OGÓLNODOSTĘPNEGO CIĄGU
PIESZEGO

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI
ROZGRANICZAJĄCYMI

OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA
TERENU

MIASTO WEJHEROWO

Poz. 1998

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WEJHEROWO ŚRÓDMIEŚCIE
- CZĘŚĆ PÓŁNOCNA,
W REJONIE ULICY WAŁOWEJ

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH
ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
(ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA,
USŁUGI NIEUCIĄŻLIWE)



TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ



TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH
I PIESZO-ROWEROWYCH



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VIK/XLII/505/2014
RADY MIASTA WEJHEROWA
Z DNIA 6 MAJA 2014 R.

0 50 100 m

WYPIS I WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WEJHEROWA

skala 1:10000

--- granice obszaru objętego planem

REWALORYZACJA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ, NOWE REALIZACJA W DOSTOSOWANIU DO STRUKTURY
ULIC HISTORYCZNYCH, NOWE ZAŁOŻENIA I ZABUDOWA W RAMACH REWALORYZACJI KWARTALÓW, MODERNIZACJA I NOWA
ZABUDOWA ODPOWIEDZAJĄCA KLIMATEM ZABUDOWIE HISTORYCZNEJ (CHARAKTER, SKALA, CECZY ARCHITEKTONICZNE)

- OBSZAR MIASTA HISTORYCZNEGO/
I ZESPÓŁ PARKU I PALACU PRZEBENDOWSKICH
STREFA KONSERWACJI URBANISTYCZNEJ /POZOSTAŁA CZĘŚĆ OBSZARU
STREFA REZERWATU KULTUROWEGO ZESPOŁ KALWARII WEJHEROWSKIEJ - X14

STREFA RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ

OBIEKTY I ZESPOŁY O WARTOŚCI KULTUROWEJ, HISTORYCZNEJ, ESTETYCZNEJ

STREFA SPECJALNA EKOLOGICZNIE WAŻNA -
REWALORYZACJA OTOCZENIA RZĘKI CEDRON

REJONY KONCENTRACJI USŁUG

GŁÓWNY UKŁAD DROGOWY



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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WEJHEROWO ŚRÓDMIEŚCIE
- CZĘŚĆ PÓŁNOCNA, W REJONIE ULICY WAŁOWEJ

NAZWA RYSUNKU		RYSUNEK PLANU	
GŁÓWNY PROJEKTANT		mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski, upr. nr 338/88 POIU nr G - 009/2002	
OPRACOWANIE		mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski mgr Elżbieta Daniell mgr inż. arch. Łukasz Górczyński	
MARZEC 2014 r.		SKALA 1:1000	NR RYS.1
PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" S. C. PESZKOWSKI - DANIELL ul. Chopina 26a, 81-782 Sopot, tel./fax (0-58) 550-15-22, e-mail planprojekt@interia.pl			

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIk/XLII/505/2014
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 6 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag do projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wejherowo Śródmieście – część północna, w rejonie ulicy Wałowej

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 Wejherowo Śródmieście – część północna, w rejonie ulicy Wałowej jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wejherowo Śródmieście – część północna, w rejonie ulicy Wałowej – w dniach od 21 marca 2014 r. do 10 kwietnia 2014 r. oraz w terminie do dnia 24 kwietnia 2014 r. po wyłożeniu, do projektu planu uwagi wniosła LOKAFOP 222 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 53 pismem z dnia 11 kwietnia 2014 r. Uwagi dotyczyły wnioskowanych korekt w treści planu w zakresie definicji działki budowlanej, opisu nieruchomości składających się na działkę budowlaną, ujednolicenia opisu zabudowy w zakresie ilości kondygnacji oraz obsługi komunikacyjnej obszaru 01.MU (§ 4 ust. 1 pkt 4 lit. “g” i lit. “i” oraz § 4 ust. 1 pkt 11 lit. “a” i lit. “b”). Wyżej wymienione uwagi zostały w całości uwzględnione, a innych uwag w określonym terminie nie wniesiono.

Przewodniczący Rady Miasta Wejherowa

Leszek Głaza

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIk/XLII/505/2014
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 6 maja 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:

Teren 03.KX - budowa odcinka publicznego ciągu pieszego z możliwością przejazdu samochodów między ul. Wałową i mostkiem, długości ok. 40 m.

Inwestycja będzie realizowana ze środków zarządcy drogi. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być 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 i kanalizacji sanitarnej oraz ze środków budżetowych gminy. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy ochrony środowiska oraz udziału finansowego inwestorów realizujących inwestycje w terenach przyległych.

Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Miasta Wejherowa

Leszek Glaza