



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 lipca 2015 r.

Poz. 2180

UCHWAŁA NR VIIK/X/104/2015 RADY MIASTA WEJHEROWA

z dnia 23 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa na terenie tzw. „Górek Bolszewskich”, w obszarze sąsiadującym od strony zachodniej z terenami ogrodów działkowych

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 2015 r., poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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/XXXIII/387/2013 Rady Miasta Wejherowa z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa na terenie tzw. „Górek Bolszewskich”, w obszarze sąsiadującym od strony zachodniej z terenami ogrodów działkowych, 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 fragmentu miasta Wejherowa na terenie tzw. „Górek Bolszewskich”, w obszarze sąsiadującym od strony zachodniej z terenami ogródków działkowych, obejmującą teren o powierzchni 3,85 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 na obszarze oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie symbolami T-7, X-11 oraz X-12 i ograniczonym ulicami: Drzewiarza, Szczęśliwą z granicą lasu od wschodu i południa - (tzw. Górki Bolszewskie) zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały, uchwalonego Uchwałą Nr Vk/XI/88/2007 Rady Miasta Wejherowa z dnia 26 czerwca 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2007 r. Nr 144, poz. 2680).*

§ 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) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) z wyłączeniem punktów odbioru ścieków, oraz obiekty małej architektury, chyba że ustalenia planu w poszczególnych kartach terenów stanowią inaczej;
- 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 wymiaru 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 działce budowlanej do powierzchni tej działki 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) zabudowa - budynki w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) 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 obligatoryjnego sytuowania ścian zewnętrznych ciągłej pierzei zabudowy, dopuszcza się wjazdy bramowe;
 - c) ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą wykuszy do 40% długości elewacji, wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,8 m, balkonów lub loggi wysuniętych nie więcej niż 1,3 m, zadaszeń nad wejściami, części podziemnych obiektów budowlanych oraz śmietników;
- 7) 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;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej - tereny o funkcjach: mieszkaniowej i/lub łączonej mieszkaniowo-usługowej o powierzchni użytkowej usług nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 9) dach główny - dach oparty na kalenicy głównej, kalenica główna - najdłuższa kalenica dachu budynku;
- 10) nośnik reklamowy - wizualna forma informacji o towarach i usługach zachęcająca do ich nabycia;

- 11) 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.;
- 12) 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;
- 13) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 14) zagospodarowanie tymczasowe - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) 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 różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach 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 6 terenów o łącznej powierzchni 3,85 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 06 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna);
- 3) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub wielorodzinna);
- 4) KDD - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4. 1. Karta terenu 01.MW:

- 1) powierzchnia: 0,98 ha;
- 2) przeznaczenie: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elementami kształtującymi ład przestrzenny są: – nieprzekraczalne 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; dopuszcza się lokalizację szyldów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia o powierzchni do 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 lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) wysokość zabudowy: do 13,5 m przy dachach płaskich; do 16,5 m przy dachach dwuspadowych i wielospadowych, wysokość do okapu dachu głównego do 10,5 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: wolno stojąca i/lub zwarta; ustala się długość ciągłej pierzei (kondygnacji nadziemnych budynku) na nie więcej niż 25 m,
 - f) geometria dachu: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10°; dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 45°; dla dachów spadzistych obowiązuje: – krycie dachówką lub innym materiałem o wzorze dachówki z wykluczeniem dachówki bitumicznej, – kolor czerwony z dopuszczeniem różnych jego odcieni,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4; minimalna – 0,6,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: – minimalna wielkość działki budowlanej: dowolna, – 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, – kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, 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; dopuszcza się garaże wbudowane w partery budynków pod warunkiem ich zlokalizowania poza pierzejami od strony terenów publicznych; dopuszcza się budowę garaży podziemnych;
- 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:
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
 - b) 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: teren nie jest objęty ochroną konserwatorską; w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach terenu, na terenach o nachyleniu przekraczającym 12%, występuje potencjalne zagrożenie osuwania się mas ziemnych; realizacja inwestycji musi być poprzedzona wykonaniem badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich w niezbędnym zakresie, a sposób jej prowadzenia oraz rozwiązania techniczne i sposób zagospodarowania terenów winny być tak dobrane, aby zabezpieczyć tereny przed osuwaniem się mas ziemnych;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulic 05.KDD i 06.KDD, od ulic przylegających do terenu poza granicami planu oraz od ulic wewnętrznych,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1,0 miejsc postojowych (mp) na 1 mieszkanie, w tym 5% dla miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach działki budowlanej,
 - d) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: – zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, – odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej; w okresie przejściowym do czasu budowy i podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi, jako rozwiązanie tymczasowe, – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi lub do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, – zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne, – zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, – zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej; w okresie przejściowym do czasu budowy i podłączenia do sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy zgodnie z przepisami odrębnymi, jako rozwiązanie tymczasowe, – gospodarka odpadami: ustala się gromadzenie 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.MNU:

- 1) powierzchnia: 0,82 ha;
- 2) przeznaczenie: **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe);
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) elementami kształtującymi ład przestrzenny są: – nieprzekraczalne 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; dopuszcza się lokalizację szyldów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia o powierzchni do 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,
 - b) wysokość zabudowy: do 10,5 m, do okapu dachu głównego - do 3,6 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
 - f) geometria dachu: dachy główne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°; obowiązuje krycie dachówką lub innym materiałem o wzorze dachówki z wykluczeniem dachówki bitumicznej; obowiązuje kolor czerwony z dopuszczeniem różnych jego odcieni,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,4; minimalna – 0,2,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: – minimalna wielkość działki: 1000 m², – szerokość frontu działek: od ulicy 06.KDD i od południowej granicy planu - zgodnie z podziałami istniejącymi, – kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - i) inne ustalenia: – dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego na jednej działce budowlanej; ustalenie nie dotyczy istniejącego zainwestowania, – kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego;
- 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:
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) 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: teren nie jest objęty ochroną konserwatorską; w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach terenu, na terenach o nachyleniu przekraczającym 12%, występuje potencjalne zagrożenie osuwania się mas ziemnych; realizacja inwestycji musi być poprzedzona wykonaniem badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich w niezbędnym zakresie, a sposób jej prowadzenia oraz rozwiązania techniczne i sposób zagospodarowania terenów winny być tak dobrane, aby zabezpieczyć tereny przed osuwaniem się mas ziemnych;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy 06.KDD i od ulic przylegających do terenu poza granicami planu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe (mp) na 1 mieszkanie; dla usług 1 mp na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: – 0 mp - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, – 1 mp - dla pozostałych terenów, gdzie liczba miejsc postojowych przekracza 3,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach działki budowlanej,

- e) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: – zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, – odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej; w okresie przejściowym do czasu budowy i podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi, jako rozwiązanie tymczasowe, – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi lub do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, – zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne, – zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, – zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej; w okresie przejściowym do czasu budowy i podłączenia do sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy zgodnie z przepisami odrębnymi jako rozwiązanie tymczasowe, – gospodarka odpadami: ustala się gromadzenie 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.

3. Karta terenów 03.MU, 04.MU:

- 1) powierzchnia: 03.MU - 0,82 ha, 04.MU – 1,01 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub wielorodzinna, usługi nieuciążliwe); w budynkach sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy wymagana zabudowa wielorodzinna i nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej parterów na funkcje usług nieuciążliwych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) elementami kształtującymi ład przestrzenny są: – nieprzekraczalne 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; dopuszcza się lokalizację szyldów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia o powierzchni do 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; dla zabudowy zwartej i bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek,
- b) wysokość zabudowy: – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna): do 10,5 m, do okapu dachu głównego - do 3,6 m, – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) - do 16,5 m; wysokość do okapu dachu głównego do 10,5 m, dla budynków wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – nie mniej niż 10,0 m,
- c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 30% powierzchni działki budowlanej, dla działek sąsiadujących z północną granicą obszaru objętego planem 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej, dla działek sąsiadujących z północną granicą obszaru objętego planem 15% powierzchni działki budowlanej,

- e) forma zabudowy: wolno stojąca, dla zabudowy sytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się zabudowę zwartą i bliźniaczą;
 - f) geometria dachu: dachy główne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 45° ; dla budynków na terenie 04.MU lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy usytuowanie kalenicy głównej równoległe do przylegającej ulicy; krycie dachówką lub innym materiałem o wzorze dachówki z wykluczeniem dachówki bitumicznej; obowiązuje kolor czerwony z dopuszczeniem różnych jego odcieni,
 - g) intensywność zabudowy: – dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna): maksymalna – 0,4; minimalna – 0,2, – dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna): maksymalna – 1,4; minimalna – 0,8; dla działek wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem: maksymalna – 2,0; minimalna – 0,8,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: – minimalna wielkość działki: 1000 m², – szerokość frontu działek: dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) od strony ulic 05.KDD, 06.KDD zgodnie z podziałami istniejącymi, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) nie mniejsza niż w stanie istniejącym, – kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - i) inne ustalenia: – dla budynków sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy wymagana zabudowa ciągła z dopuszczeniem niezbędnych wejść i wjazdów bramowych na teren działek, – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych; dopuszcza się garaże wbudowane w partery budynków pod warunkiem ich zlokalizowania poza pierzejami od strony terenów publicznych; dopuszcza się budowę garaży podziemnych, – dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej, – kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego;
- 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:
- a) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) 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: tereny nie są objęte ochroną konserwatorską; w granicach terenów nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulic 05.KDD, 06.KDD i od ulic przylegających do terenu poza granicami planu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe (mp) na 1 mieszkanie; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,1 mp na 1 mieszkanie; dla usług 1 mp na 100 m² powierzchni użytkowej usług, 1 mp na 3 zatrudnionych,

- c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: – 0 mp - dla zabudowy terenów mieszkaniowej jednorodzinnej, – 1 mp - dla pozostałych terenów, gdzie liczba miejsc postojowych przekracza 3,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach działki budowlanej,
 - e) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: – zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, – odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej; w okresie przejściowym do czasu budowy i podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi, jako rozwiązanie tymczasowe, – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi lub do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, – zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne, – zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, – zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej; w okresie przejściowym do czasu budowy i podłączenia do sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy zgodnie z przepisami odrębnymi jako rozwiązanie tymczasowe, – gospodarka odpadami: ustala się gromadzenie 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.

4. Karta terenów 05.KDD, 06.KDD:

- 1) powierzchnia: 05.KDD - 0,11 ha, 06.KDD - 0,11 ha;
- 2) przeznaczenie: KDD - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe;
- 3) klasa ulicy: dojazdowa;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: płytki nawrotowe 12,5 x 12,5 m, chodniki, oświetlenie;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic lokalnych 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: tereny nie są objęte ochroną konserwatorską; w granicach terenów nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: nie dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: – obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych wolnostojących, – 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) zielen: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy;

- 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

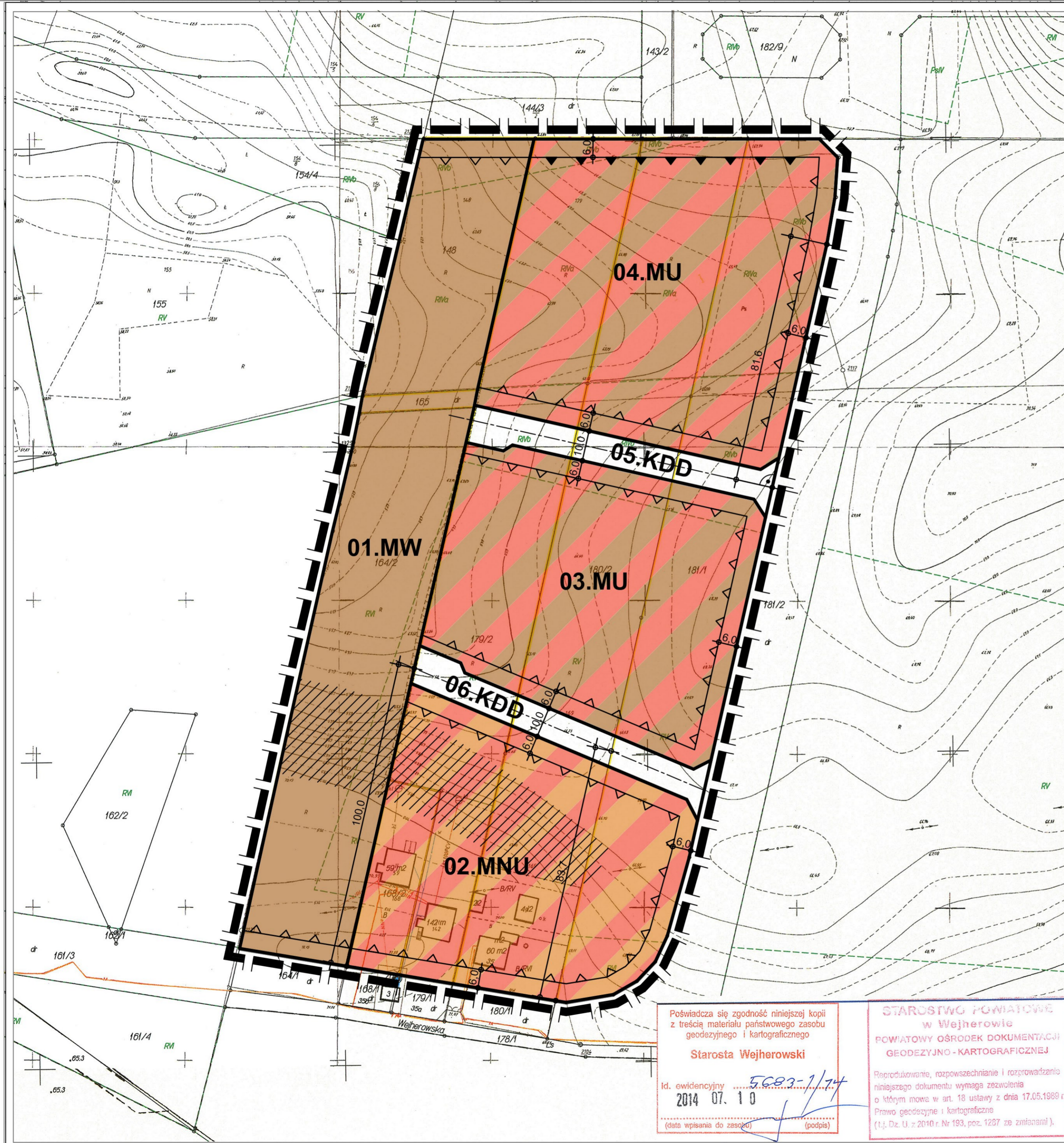
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wejherowa.

§ 6. Traci moc w części objętej niniejszym planem *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie symbolami T-7, X-11 oraz X-12 i ograniczonym ulicami: Drzewiarza, Szczęśliwą z granicą lasu od wschodu i południa - (tzw. Górki Bolszewskie) zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały*, uchwalony Uchwałą Nr Vk/XI/88/2007 Rady Miasta Wejherowa z dnia 26 czerwca 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2007 r. Nr 144, poz. 2680).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Bogdan Tokłowicz



Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
 Starosta Wejherowski
 Id. ewidencyjny 5683-1/74
 2014 07. 1 0
 (data wpisania do zasobu) (podpis)

STAROSTWO POWIATOWE w Wejherowie
 POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNO - KARTOGRAFICZNEJ
 Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprzestrzenienie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zmianami).

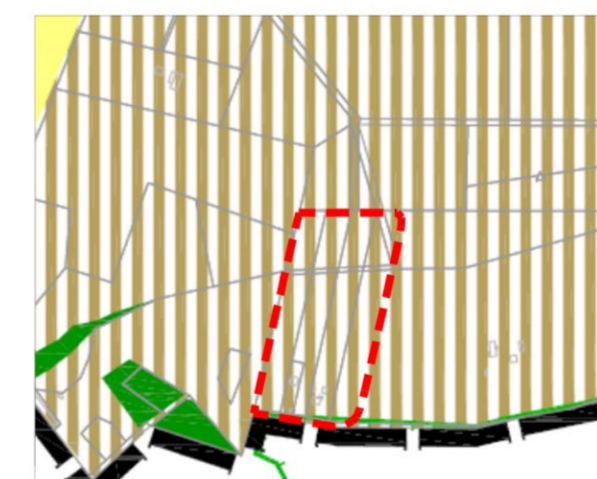
OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE
- LINIE ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCE
- OBSZARY POTENCJALNIE ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ (ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA)
- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ (ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I LUB WIELORODZINNA)
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WEJHEROWA
 SKALA 1:10000



OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA MIASTA I GMIN OŚCIEŻNYCH
- OBSZARY STANOWIĄCE ODNIESIENIE DLA POLITYK PRZESTRZENNYCH
KONTROLA NAD INDYWIDUALNYMI PRZEDSIĘWZIęcAMI INWESTYCYJNYMI POWSTAJĄCYCH STRUKTUR ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ W CELU OSIĄGNIĘCIA LABU PRZESTRZENNEGO NA NOWOPOWSTAJĄCYCH TERENACH MIESZKANIOWYCH
- UTRZYMANIE REZERWY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LUB WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ
- CHRONIONE OBSZARY I ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
ZIELEŃ WYSOKA
- GRANICE OTULINY TPK

MIASTO WEJHEROWO
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA NA TERENIE TZW. "GÓREK BOLSZEWSKICH" W OBSZARZE SĄSIADUJĄCYM OD STRONY ZACHODNIEJ Z TERENAMI OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

RYSUNEK PLANU Skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR VIII/XI/04/2015
 RADY MIASTA WEJHEROWA
 Z DNIA 23 CZERWCA 2015 R.

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA NA TERENIE TZW. "GÓREK BOLSZEWSKICH" W OBSZARZE SĄSIADUJĄCYM OD STRONY ZACHODNIEJ Z TERENAMI OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

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	
LIPIEC 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 VIIk/X/104/2015
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 23 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wejherowa o sposobie rozpatrzenia uwag
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa
na terenie tzw. „Górek Bolszewskich”, w obszarze sąsiadującym od strony zachodniej
z terenami ogródków działkowych**

Rada Miasta Wejherowa po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa na terenie tzw. „Górek Bolszewskich”, w obszarze sąsiadującym od strony zachodniej z terenami ogródków działkowych, rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od **14.05.2015 r.** do **03.06.2015 r.** oraz w ciągu 14 dni po jego wyłożeniu, to jest do dnia **17.06.2015 r.**, nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Miasta Wejherowa

Bogdan Tokłowicz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIIk/X/104/2015
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 23 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wejherowa
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych
zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta
Wejherowa na terenie tzw. „Górek Bolszewskich”, w obszarze sąsiadującym od strony
zachodniej z terenami ogródków działkowych**

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

1. DROGI I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE:

- 1) teren 05.KDD - budowa publicznej ulicy dojazdowej z placykiem nawrotowym, powierzchnia ok. 1100 m²;
- 2) teren 06.KDD - budowa publicznej ulicy dojazdowej z placykiem nawrotowym, powierzchnia ok. 1100 m²;

Powyższe inwestycje drogowe i urządzenia komunikacyjne będą realizowane 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 zakresie niezbędnym.

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 ich finansowania w niezbędnym zakresie.

Przewodniczący Rady Miasta Wejherowa

Bogdan Tokłowicz