



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 21.05.2024 r.

Poz. 2540

UCHWAŁA NR VIIIK/LV/717/2024 RADY MIASTA WEJHEROWA

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie rzeki Redy na wschód od ul. Chopina

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609), na wniosek Prezydenta Miasta Wejherowa, Rada Miasta Wejherowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIIIk/XLII/561/2023 Rady Miasta Wejherowa z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie rzeki Redy na wschód od ul. Chopina, zmienionej Uchwałą Nr VIIIk/XLVI/597/2023 Rady Miasta Wejherowa z dnia 16 czerwca 2023 r. (zmniejszającej teren opracowania o działkę nr 159/11 obr. 8 oraz fragment działki nr 168 obr. 8), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa (t.j. Uchwała Nr VIIIk/XLVI/598/2023 Rady Miasta Wejherowa z dnia 16 czerwca 2023 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie rzeki Redy na wschód od ul. Chopina, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 25,20 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały na tereny usług, produkcji, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- d) dane przestrzenne dla planu, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny zamknięte.

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

§ 4. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza się przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni: elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek;
- 3) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 1,0 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, loggii, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp., o ile nie narusza to wymogów wynikających z przepisów odrębnych; przekroczenie linii zabudowy jest dopuszczalne na nie więcej niż 30% szerokości elewacji zlokalizowanej od strony linii zabudowy; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków;
- 5) dach płaski – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie większym niż 12° i mogą być przysłonięte attyką od strony gzymsów;
- 6) stan istniejący – stan na dzień wejścia w życie niniejszego planu;
- 7) zabudowa – budynek lub budynki.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub z ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do przenośnych toalet, sieci kanalizacji sanitarnej, lub tymczasowych zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - w obrębie własnej nieruchomości powierzchniowo do gruntu lub urządzeń odwadniających, w tym m.in. rowów, bezodpływowych naziemnych lub podziemnych zbiorników retencyjnych, do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazociągowej lub zbiorników bezprzewodowych;
- 5) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii;
- 6) telekomunikacja – z sieci kablowej lub bezprzewodowo;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej z wykorzystaniem paliw ekologicznych lub odnawialnych źródeł energii;
- 8) gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych i retencyjnych na obszarze całego planu;
- 10) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, odwadniających teren objęty planem. Dopuszcza się przebudowę, regulację, zmianę przebiegu lub skanalizowanie rowów pod warunkiem zachowania przepływu wód;
- 11) na obszarze planu mogą występować niezinventaryzowane drenaże i sączi drenarskie. W przypadku ich przerwania należy je przebudować, przywracając spójność systemu drenarskiego. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi oraz urządzeniami inżynierskimi. Dopuszcza się realizację innych sieci: niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji;
- 13) przez obszar planu przebiega napowietrzna, elektroenergetyczna linia wysokich napięć 110 kV wraz ze strefą ochronną – korytarzem ochrony funkcyjnej, wyznaczona na rysunku planu, o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). W korytarzu ochrony funkcyjnej linii obowiązują następujące zasady:
 - a) lokalizacja jedno-, dwu- lub wielotorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Dopuszcza się konserwacje, remonty, rozbudowę, przebudowę, odbudowę i nadbudowę linii,
 - b) ustala się realizację obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obiekty budowlane nie przeznaczone na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - d) budynki i budowle wykonane z materiałów przewodzących prąd elektryczny (np. hale, pomieszczenia gospodarcze, metalowe ogrodzenia) należy skutecznie uziemić, zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - e) lokalizacja obiektów budowlanych, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznych, musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,
 - f) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu,
 - g) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.
 - h) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew i krzewów,
 - i) zakazuje się makroniwelacji terenu o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t. jeśli ta makroniwelacja nie jest związana z realizacją napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Jednocześnie zakazuje się makroniwelacji terenu w granicach łągów, oznaczonych na rysunku planu,
 - j) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu. Powyższe sieci nie mogą kolidować z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia,
 - k) dopuszcza się zmniejszenie szerokości korytarza ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia lub likwidację tego korytarza po przebudowie, nadbudowie lub likwidacji linii.

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

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub wewnętrznych przylegających do działek budowlanych, w tym poprzez działki znajdujące się poza planem;
- 2) dopuszcza się wydzielanie innych dróg wewnętrznych niż wskazane na rysunku planu. W przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych obowiązuje ich szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 8,0m, a jeżeli zostaną wytyczone jako ślepe i będą stanowiły drogi pożarowe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami

przeciwożarowymi. Stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych;

- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.:
 - a) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości (na podjeździe do budynku lub na parkingu), w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą,
 - b) dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy,
 - c) dla terenu produkcji i terenu infrastruktury należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, jednocześnie nie mniej niż 3,
 - d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - e) przez miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć 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.

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

- 1) realizacja inwestycji nie może stanowić zagrożenia dla sąsiadujących z obszarem inwestycji ekosystemów leśnych i siedlisk cennych przyrodniczo – 9160 (grąd subatlantycki) i 91E0 (łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe), oznaczonych na rysunku planu jako „łągi”, w zakresie zmian poziomu wód gruntowych zasilających te ekosystemy oraz ich zasolenia. Na obszarze łągów obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu;
- 2) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań akustycznych wymagane jest zastosowanie środków technicznych w celu doprowadzenia poziomu hałasu do obowiązujących norm;
- 6) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarze objętym planem realizację obiektów kubaturowych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu: ustala się dowolną wielkość wydzielanych działek, dowolną szerokość frontu działki i dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

6. Ustalenia inne:

- 1) projekty budowlane wszystkich inwestycji realizowanych na obszarze planu należy uzgadniać w zakresie infrastruktury wojskowej, znajdującej się na obszarze planu;

- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
- 3) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy. Dopuszcza się jej remonty i przebudowę. Dopuszcza się jej zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie;
- 4) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów;
- 5) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone intensywność zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie;
- 8) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1U** o powierzchni 0,09 ha:

- 1) teren usług. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru. Wszystkie dopuszczone na terenie urządzenia mogą wytwarzać energię elektryczną, ciepłą lub chemiczną w instalacjach odnawialnych źródeł energii. Dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się moc zainstalowaną dowolną, w tym przekraczającą 500 kW. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) teren stanowi jednocześnie strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej (w tym przekraczającej 500 kW), związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 3) wraz z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii ustala się budowę obiektów budowlanych towarzyszących, w tym magazynów energii, elektrolizerów /generatorów/ wodoru, stacji meteorologicznej, kontenerów pomiarowych, budynków technicznych, budynków gospodarczych, budynków socjalnych, masztów odgromowych i innych technologicznych obiektów budowlanych;
- 4) wraz z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii ustala się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym transformatorów, stacji transformatorowych, inwerterów, GPO, szaf elektroenergetycznych, sieci elektroenergetycznej (m.in. podziemnych kabli elektroenergetycznych SN i nn, napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN, rozdzielnic średniego napięcia), sieci optoteletechnicznej, oświetlenia terenu i innych infrastrukturalnych obiektów budowlanych;
- 5) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obowiązuje zachowanie obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10%;
- 7) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;
- 9) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 9,0 m;
- 10) dla modularnych paneli fotowoltaicznych mocowanych na stelażach obowiązuje wysokość nie większa niż 8,0 m, licząc od poziomu terenu. Dla pozostałych obiektów budowlanych, nie będących budynkami (wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych), obowiązuje wysokość nie większa niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu;
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

12) obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1U-P-I** o powierzchni 2,53 ha:

- 1) teren usług, produkcji lub infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru. Wszystkie dopuszczone na terenie urządzenia mogą wytwarzać energię elektryczną, ciepłą lub chemiczną w instalacjach odnawialnych źródeł energii. Dla urządzeń wytwarzających energię z wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się moc zainstalowaną dowolną, w tym przekraczającą 500 kW. Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) teren stanowi jednocześnie strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej (w tym przekraczającej 500 kW), związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 3) wraz z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii ustala się budowę obiektów budowlanych towarzyszących, w tym magazynów energii, elektrolizerów /generatorów/ wodoru, stacji meteorologicznej, kontenerów pomiarowych, budynków technicznych, budynków gospodarczych, budynków socjalnych, masztów odgromowych i innych technologicznych obiektów budowlanych;
- 4) wraz z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii ustala się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym transformatorów, stacji transformatorowych, inwerterów, GPO, szaf elektroenergetycznych, sieci elektroenergetycznej (m.in. podziemnych kabli elektroenergetycznych SN i nn, napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN, rozdzielnic średniego napięcia), sieci optoteletechnicznej, oświetlenia terenu i innych infrastrukturalnych obiektów budowlanych;
- 5) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicach tych działek, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) obowiązuje zachowanie obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10%;
- 8) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 80%;
- 9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 3,2;
- 10) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 30,0 m;
- 11) dla modułarnych paneli fotowoltaicznych mocowanych na stelażach na gruncie obowiązuje wysokość nie większa niż 8,0 m, licząc od poziomu terenu. Dla pozostałych obiektów budowlanych, nie będących budynkami (wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych), obowiązuje wysokość nie większa niż 50,0 m, licząc od poziomu terenu. Wyjątek stanowi komin elektrociepłowni, dla którego obowiązuje wysokość nie większa niż 100,0 m; licząc od poziomu terenu;
- 12) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 13) obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

§ 7. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1KDD** o powierzchni 0,18 ha:

- 1) teren drogi dojazdowej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 3) obowiązuje wysokość budowli nie większa niż 8,0m. Wyjątek stanowi napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokich napięć 110 kV, dla której obowiązuje wysokość nie większa niż 50,0 m; licząc od poziomu terenu;

- 4) droga stanowi jednocześnie strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej (w tym przekraczającej 500 kW), związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1WS** o powierzchni 0,01 ha, **2WS** o powierzchni 2,25 ha, **3WS** o powierzchni 0,01 ha, **4WS** o powierzchni 0,01 ha, **5WS** o powierzchni 0,02 ha, **6WS** o powierzchni 0,01 ha, **7WS** o powierzchni 0,02 ha i **8WS** o powierzchni 0,02 ha:

- 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Reda). Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym mostów drogowych, pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, pomostów, urządzeń turystyki wodnej i rekreacji, itp.), obiektów budowlanych związanych z obsługą turystyki wodnej oraz umocowaniem brzegu i zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi. Dopuszcza się realizację obiektów hydrotechnicznych, nie będących budynkami;
- 2) dopuszcza się zmianę geodezyjnego przebiegu linii brzegowej rz. Redy i geodezyjną korektę granic terenów, w przypadku zmiany faktycznego przebiegu rzeki (naturalne procesy meandrowania rzeki);
- 3) obowiązuje zakaz kanalizowania rz. Redy, zmieniania jej przebiegu oraz przekrywania za wyjątkiem pkt 1, 2 i 4, przy czym obowiązuje ograniczenie prac budowlanych do niezbędnych, związanych z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi, na obszarze łęgów, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów rz. Redy wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.;
- 5) teren stanowi korytarz ekologiczny rzeki Redy;
- 6) obowiązuje wysokość budowli nie większa niż 8,0m. Wyjątek stanowi napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokich napięć 110 kV, dla której obowiązuje wysokość nie większa niż 50,0 m; licząc od poziomu terenu;
- 7) teren stanowi jednocześnie strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej (w tym przekraczającej 500 kW), związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

§ 9. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1ZP** o powierzchni 12,82 ha i **2ZP** o powierzchni 7,25 ha:

- 1) teren zieleni urządzonej. Dopuszcza się realizację obiektów sportowych (siłownia, minigolf, boiska sportowe, korty tenisowe itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (np. place zabaw), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych.
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru. Wszystkie dopuszczone na terenie urządzenia mogą wytwarzać energię elektryczną, ciepłą lub chemiczną w instalacjach odnawialnych źródeł energii. Dla urządzeń wytwarzających energię z wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się moc zainstalowaną dowolną, w tym przekraczającą 500 kW;
- 3) dopuszcza się zmianę geodezyjnego przebiegu linii brzegowej rz. Redy i geodezyjną korektę granic terenów, w przypadku zmiany faktycznego przebiegu rzeki (naturalne procesy meandrowania rzeki);
- 4) na fragmentach terenów dopuszcza się realizację studni geotermalnych i paneli fotowoltaicznych, z uwzględnieniem pkt 5 i 6;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji paneli fotowoltaicznych oraz budynków i wiat związanych z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Redy, wyznaczonego na rysunku planu;
- 6) fragmenty terenów 1ZP i 2ZP znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat), oznaczonych na rysunku planu. Wewnątrz tego obszaru znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat) od rzeki Redy. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

- o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) i obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat) obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, wiat, studni geotermalnych i paneli fotowoltaicznych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) i obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat). Powyższy zakaz nie dotyczy studni geotermalnych z nawiertem bocznym, których wylot na poziomie terenu znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
 - 8) teren stanowi jednocześnie strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej (w tym przekraczającej 500 kW), związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 9) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) obowiązuje zachowanie obszaru działki jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90%;
 - 11) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 5%;
 - 12) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,05;
 - 13) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 6,0 m;
 - 14) obowiązuje wysokość budowli nie większa niż 8,0m. Wyjątek stanowi napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokich napięć 110 kV, dla której obowiązuje wysokość nie większa niż 50,0 m; licząc od poziomu terenu;
 - 15) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 16) obowiązują dachy o dowolnej geometrii, nachyleniu i pokryciu.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 10. Dla obszaru planu będącego własnością komunalną oraz terenów zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie), dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wejherowa.

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

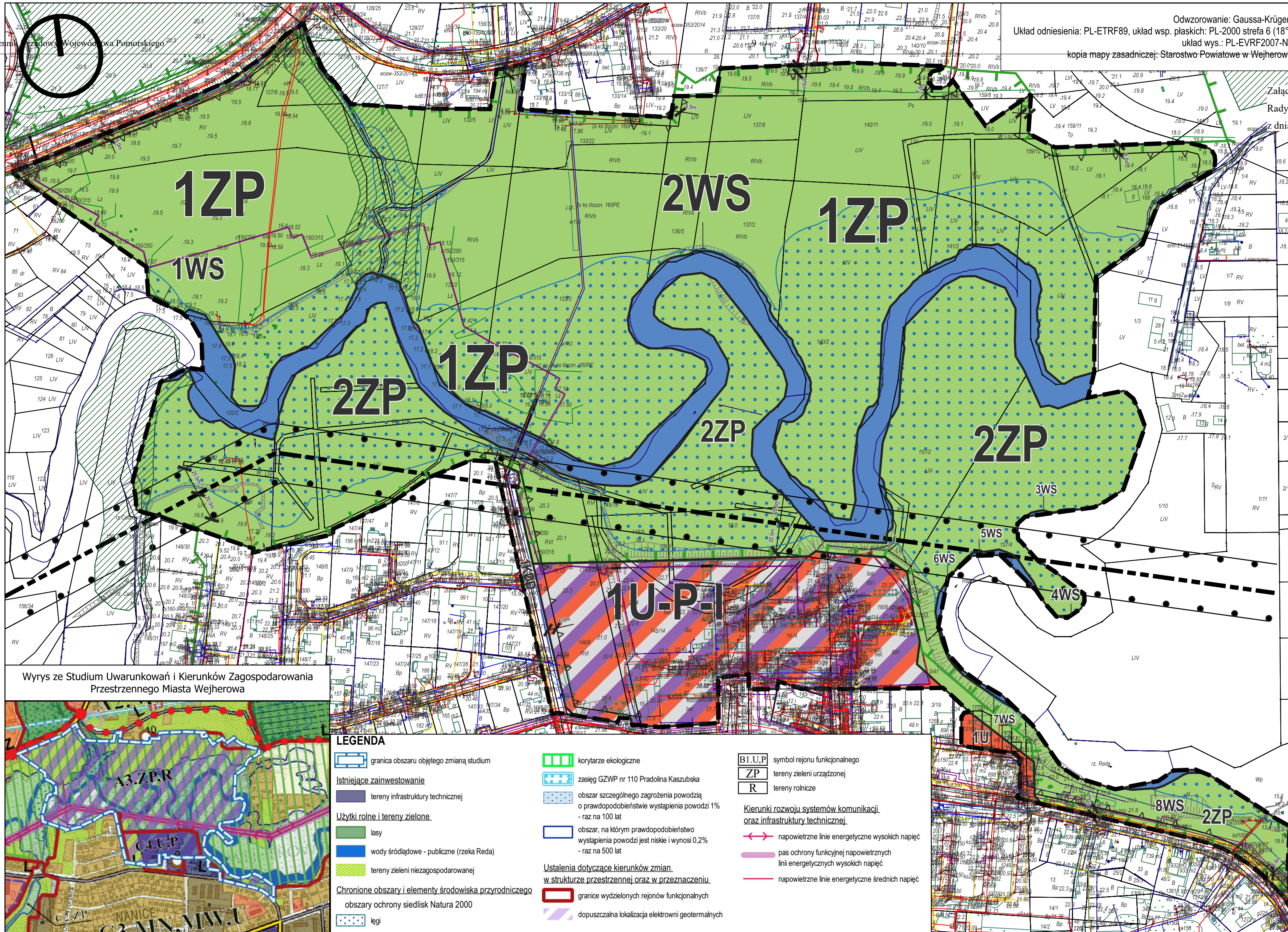
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Wejherowa.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Jacek Gafka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/LV/717/2024
 Rady Miasta Wejherowa
 dnia 30 kwietnia 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 fragmentu miasta Wejherowa w rejonie rzeki Redy
 na wschód od Chopina
 skala 1:2 000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
 Przestrzennego Miasta Wejherowa



LEGENDA

granica obszaru objętego zmianą studium	korytarze ekologiczne	symbol rejonu funkcjonalnego
Istniejące zainwestowanie	zasięg GZWP nr 110 Pradolina Kaszubska	tereny zieleni urządzonej
tereny infrastruktury technicznej	obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat	tereny rolnicze
Użytki rolne i tereny zielone	obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% - raz na 500 lat	Kierunki rozwoju systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej
lasy	obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% - raz na 500 lat	napowietrzne linie energetyczne wysokich napięć
wody śródlądowe - publiczne (rzeka Reda)	Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu	pas ochrony funkcyjnej napowietrznych linii energetycznych wysokich napięć
tereny zieleni niezagospodarowanej	granice rozdzielonych rejonów funkcjonalnych	napowietrzne linie energetyczne średnich napięć
Chronione obszary i elementy środowiska przyrodniczego	granice rozdzielonych rejonów funkcjonalnych	dopuszczalna lokalizacja elektrowni geotermalnych
obszary ochrony siedlisk Natura 2000	granice rozdzielonych rejonów funkcjonalnych	
łęgi		

Kod	Numer	Symbol	Powierzchnia [ha]
2_	1	U	0,0917
2_3_6_	1	U-P-I	2,5333
5_1_7_	1	KDD	0,1818
8_2_	1	WS	0,0026
8_2_	2	WS	2,2466
8_2_	3	WS	0,0051
8_2_	4	WS	0,0009
8_2_	5	WS	0,0242
8_2_	6	WS	0,0096
8_2_	7	WS	0,0165
8_2_	8	WS	0,0204
10_2_	1	ZP	12,8202



LEGENDA:

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Nieprzekraczalna linia zabudowy	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią /Obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
Obszary ochrony siedlisk Natura 2000	Łęgi
Łęgi	Korytarz ekologiczny rzeki Redy

Przeznaczenie terenu

U	teren usług
U-P-I	teren usług, produkcji lub infrastruktury technicznej
KDD	teren drogi dojazdowej
ZP	teren zieleni urządzonej
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych

STUDIO DZ Daniel Załuski
 80 - 283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie rzeki Redy na wschód od Chopina

ZLECENIODAWCA: Prezydent Miasta Wejherowa	GŁÓWNY PROJEKTANT WSPÓLPROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014
		mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIIIk/LV/717/2024
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 30 kwietnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wejherowa
o sposobie rozpatrzenia uwag
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie rzeki
Redy na wschód od ul. Chopina**

Rada Miasta Wejherowa po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie rzeki Redy na wschód od ul. Chopina, 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu (od 19.02.2024 r. do 11.03.2024 r.) oraz w ciągu 15 dni po wyłożeniu (t.j. do 26.03.2024 r.), do ustaleń projektu miejscowego planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Jacek Gafka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIIIk/LV/717/2024
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 30 kwietnia 2024 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 miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie rzeki Redy na wschód od ul. Chopina**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miasta Wejherowa postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.609).

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) gminna droga publiczna, służąca do obsługi terenów przyległych;
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 4) oświetlenie gminnej drogi publicznej;
- 5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej, odwadniającej gminną drogę publiczną i tereny przyległe;
- 6) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej, odwadniającej tereny objęte planem.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Jacek Gafka

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIIIk/LV/717/2024

Rady Miasta Wejherowa

z dnia 30 kwietnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę