



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 18.07.2024 r.

Poz. 3224

UCHWAŁA NR IXK/III/9/2024 RADY MIASTA WEJHEROWA

z dnia 17 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa położonego pomiędzy ul. Przemysławą a terenem kolejowym

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 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIIIk/XXXI/448/2022 Rady Miasta Wejherowa z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa położonego pomiędzy ul. Przemysławą a terenem kolejowym, zmienioną Uchwałą nr VIIIk/XXXV/478/2022 Rady Miasta Wejherowa z dnia 28 czerwca 2022 r., po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa (Uchwała Nr VIIIk/XLVI/598/2023 Rady Miasta Wejherowa z dnia 16 czerwca 2023 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa położonego pomiędzy ul. Przemysławą a terenem kolejowym, obejmujący teren o powierzchni 4,07 ha, zwany dalej „planem” - w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa, uchwalonego Uchwałą Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2001 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012 r., poz. 4569 ze zmianami), zmienionego we fragmencie objętym granicami niniejszego planu Uchwałą Nr VIIk/XXXIV/387/2017 Rady Miasta Wejherowa z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa położonego na wschód od linii kolejowej w rejonie ulicy Przemysławej do ulicy Ofiar Piaśnicy (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 2 sierpnia 2017 r., poz. 2885).

Rozdział 1. Przepisy ogólne

odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 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 niniejszej 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące Załącznik Nr 4 do uchwały.

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

- 1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w przepisach szczegółowych, w § 4, przeznaczony także pod ciągi komunikacyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem punktów odbioru ścieków, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej;
- 2) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 3) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej lub wg ustaleń zawartych w § 4;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) o szerokości (od linii zabudowy) do 2,0 m i długości (wzdłuż lica budynku) do 3,0 m, schodów zewnętrznych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
- 6) 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;
- 7) budynki objęte ochroną konserwatorską - budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan planowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę i innych zezwoleń wynikających z przepisów prawa budowlanego;
- 11) budynek istniejący - budynek zgodny z definicją stanu istniejącego;
- 12) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów o łącznej powierzchni 4,07 ha, oznaczonych symbolami cyfrowymi od 1 do 7 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej;
- 3) KDL – teren drogi lokalnej;
- 4) IK – teren kanalizacji;
- 5) WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linie zabudowy,
 - c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
 - d) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale;
- 3) forma, detale i kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego objętego granicami planu,
- 4) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania: charakter zabudowy i detale w sposobie urządzenia terenu;
- 5) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w § 4, w kartach terenów.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów; w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne; wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków; drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową;
- 2) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 3) w ogrodzeniach ustala się nakaz realizacji przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny w postaci otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
- 4) ustala się zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji spalarni zwłok;
- 7) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych; ze względu na sąsiedztwo strzelnicy garnizonowej w odległości ok. 500 m od obszaru objętego planem, istnieje możliwość okresowego przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 8) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w oddziaływaniach akustycznych wymagane zastosowanie środków technicznych w celu doprowadzenia poziomu hałasu do obowiązujących norm;

- 9) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu, nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 10) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 11) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zostały określone w § 4, w kartach terenów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochroną konserwatorską obejmuje się:
 - a) teren działek nr 15/13 i 15/62, w tym uwidocznione na rysunku planu dwa budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Wejherowa (budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Przemysłowej 25) wraz z dziedzinnem między ww. budynkami i historyczne drzewa (dwie lipy),
 - b) historyczny przebieg kolei do dawnej cementowni;
- 2) zakres ochrony konserwatorskiej:
 - a) budynek mieszkalny ul. Przemysłowa 25 - ochrona lokalizacji, bryły budynku (bez wtórnych przybudówek), formy dachu,
 - b) budynek gospodarczy ul. Przemysłowa 25 - ochrona lokalizacji, bryły budynku, historycznej dyspozycji ścian tj. wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, formy i materiałów stolarki okiennej i drzwiowej, formy dachu,
 - c) w budynkach objętych ochroną dopuszczenie wyłącznie materiałów tradycyjnych tj. tynk, cegła, drewno, kamień w partii cokołowej; kolorystyka powinna wynikać z zastosowanych materiałów elewacyjnych, w przypadku tynku – odcienie złamanej bieli, szarego, beżowego, jasnej żółci,
 - d) dziedzinniec między budynkami objętymi ochroną - zakaz zabudowy kubaturowej,
 - e) w granicach działki nr 15/62 zakaz zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu,
 - f) dwie lipy na działce nr 15/62 - zachowanie i ochrona historycznych drzew, wycinka dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia; w sytuacji wycinki wymagana kompensacja przyrodnicza w stosunku 1:1, stosując gatunek tożsamy z gatunkami historycznymi – lipa,
 - g) historyczny przebieg kolei - zachowanie, uwidocznionych na rysunku planu granic historycznego przebiegu kolei np. poprzez zaznaczenie ich rodzajem posadzki lub zielenią, formą zabudowy;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 Pradolina Kaszubska; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej i zakłóceniem przepływu wód w warstwach wodonośnych;
- 2) część obszaru objętego planem położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w tym o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) oraz o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%); obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim i wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi oznaczono graficznie na rysunku planu; w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 3) zagospodarowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi; na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz zabudowy;
- 4) w granicach planu występują również obszary oznaczone na rysunku planu, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%);

- 5) przez teren objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN-110 kV uwidoczniona na rysunku planu; pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii WN-110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii) oznaczono na rysunku planu; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 6) dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej;
- 7) obszar objęty planem graniczy z terenem kolejowym stanowiącym teren zamknięty w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
- 8) w obszarze planu występują tereny z obecnością skarp; należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych, jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności istniejących skarp, zboczy, murów oporowych i innych obiektów budowlanych oraz zapobiegą erozji powierzchniowej; sposób zabezpieczenia stabilności zboczy i skarp istniejących, oraz skarp powstałych w procesie budowlanym należy przedstawić w projekcie budowlanym.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym: w oparciu o ul. Przemysłową;
- 2) zmiany w systemie komunikacyjnym obszaru planu: budowa i rozbudowa wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania - ustala się minimalny wskaźnik parkingowy do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

a) usługi:

–handel: obiekty o powierzchni sprzedaży do 50 m² włącznie - 1 mp, obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m² - 2 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży oraz 2 mp na 10 zatrudnionych,

–biura, banki, rzemiosło usługowe: 2 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 mp na 10 zatrudnionych,

–pozostałe funkcje usługowe: 2,0 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

b) obiekty produkcyjne, magazynowe, składy:

–zakłady produkcyjne: 2 mp na 10 zatrudnionych,

–place składowe, hurtownie, magazyny: 2 mp na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni składowej;

- 4) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 1 mpk – jeżeli liczba mp wynosi 6-15,

b) 2 mpk – jeżeli liczba mp wynosi 16-40,

c) 3 mpk – jeżeli liczba mp wynosi 41-100,

- d) 4% ogólnej liczby mp, jeżeli ogólna liczba mp wynosi więcej niż 100;
- 5) sposób realizacji miejsc do parkowania: na terenie działki budowlanej; na parkingach naziemnych wymagane minimum 1 drzewo na każde 5 mp;
- 6) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów:
 - a) usługi: 1 mr / 200 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 mr,
 - b) obiekty produkcyjne, magazyny, składy: 1 mr / 20 zatrudnionych;
- 7) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów: zabezpieczenie potrzeb w granicach działki budowlanej.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury z układem zewnętrznym: poprzez sieci magistralne;
- 2) zmiany w systemach infrastruktury technicznej obszaru planu: budowa i rozbudowa wewnętrznego układu sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: bytowe do kanalizacji sanitarnej, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie działki budowlanej; dopuszcza się ich zrzut do kanalizacji deszczowej na warunkach zarządcy sieci,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości, w tym obszar kolejowy poza granicą planu, przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych,
 - d) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej z wykorzystaniem paliw ekologicznych lub z wykorzystaniem OZE, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru i otrzymywanej z biomasy; uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych na terenie całego planu o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów; dopuszcza się pozyskiwanie energii z wykorzystaniem OZE, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru i otrzymywanej z biomasy; uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;
- 8) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 9) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym.

11. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem:

- 1) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
- 2) dopuszcza się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych na rysunku planu;
- 3) dla budynków istniejących dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;

- 4) dla budynków istniejących o dachach niezgodnych z ustaleniami planu, w przypadku rozbudowy i częściowej nadbudowy dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące w granicach terenu; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
- 5) urządzenia wodne, znajdujące się na obszarze objętym planem, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) minimalne odległości sieci gazowych od obiektów budowlanych i drzew określają przepisy odrębne;
- 7) określone w § 4 w kartach terenów parametry działek budowlanych nie dotyczą: terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących, co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu;
- 8) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych i innych budynków infrastruktury technicznej w odległości 1,5 m od granicy działki lub na granicy działki;
- 9) lokalizacją oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4. 1. Karta terenów 1 U-PP-PS:

- 1) powierzchnia: 1,82 ha;
- 2) przeznaczenie: **U-PP-PS** – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów; nie ustala się proporcji między funkcjami;
 - a) dopuszcza się:
 - zachowanie funkcji mieszkaniowej na działkach nr 15/13 i 15/62 obręb 2,
 - lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z wyłączeniem urządzeń produkujących biogaz, biogaz rolniczy lub wytwarzających energię z wiatru,
 - b) wyklucza się:
 - zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - szpitale, domy pomocy społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obiekty uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego w granicach terenu,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki - 15,0 m,
 - wiaty - 8,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonych pod zabudowę: 60%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,

- e) forma zabudowy: dowolna,
 - f) geometria dachu: kąt nachylenia połaci nie więcej niż 30°,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 3,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych – 2,4; minimalna – 0,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki: 1000 m², dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - i) inne ustalenia: na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią określonych na rysunku planu, ustala się zakaz zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: wymagane działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) w granicach terenu występują obiekty objęte ochroną konserwatorską:
 - teren działek nr 15/13 i 15/62, w tym uwidocznione na rysunku planu dwa budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Wejherowa (budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Przemysłowej 25) wraz z dziedzińcem między ww. budynkami i historyczne drzewa (dwie lipy),
 - historyczny przebieg kolei do dawnej cementowni;
 - b) zakres ochrony konserwatorskiej ww. obiektów wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2,
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 Pradolina Kaszubska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1,
 - b) fragmenty terenu położone są w obszarze, określonego na rysunku planu pasa ochrony funkcyjnej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia WN-110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii); w obszarze pasa ochrony funkcyjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;
 - c) w granicach terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenów,
 - d) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
- 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ul. Przemysłowej oraz od dróg wewnętrznych,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Karta terenu 2 U-PP-PS:

- 1) powierzchnia: 0,04 ha;
- 2) przeznaczenie: **U-PP-PS** – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów; nie ustala się proporcji między funkcjami; dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z wyłączeniem urządzeń produkujących biogaz, biogaz rolniczy lub wytwarzających energię z wiatru; wyklucza się:
 - a) zakłady o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) szpitale, domy pomocy społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obiekty uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka elementów zagospodarowania muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego w granicach terenu,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 15,0 m,
 - wiaty - 8,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 60%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
 - e) forma zabudowy: dowolna,
 - f) geometria dachu: kąt nachylenia połaci nie więcej niż 30°,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 3,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych – 2,4; minimalna – 0,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - 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: na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonym na rysunku planu, ustala się zakaz zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: wymagane działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską i inne obiekty o wartościach kulturowych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 Pradolina Kaszubska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1,
 - b) w granicach terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ul. Przemysłowej i od dróg wewnętrznych,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Karta terenów 3 U-ZP:

- 1) powierzchnia: 0,92 ha;
- 2) przeznaczenie: **U-ZP** – tereny usług lub zieleni urządzonej; zakres dopuszczalnych usług: handel, forma: targowisko;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego w granicach terenu,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: odległości od granicy działek zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki - 8,0 m,
 - wiaty - 6,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę:
 - budynki - 2%,
 - wiaty - 3%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni terenu, w tym minimum 30% powierzchni – zieleń wysoka w biogrupach (kępach drzew),
 - e) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 50% powierzchni terenu,
 - f) forma zabudowy: wymagana standaryzacja (ujednolicenie) formy wiat, maksymalna powierzchnia zabudowy jednej wiaty - 30 m²,
 - g) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 12° -35°,
 - h) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,1 w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,07; minimalna – 0,
 - i) warunki podziału nieruchomości, parametry dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających,
 - minimalna wielkość działki: równa powierzchni terenu, dopuszcza się możliwość łączenia działek,

–szerokość frontu działek: nie dotyczy,

–kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy;

j) inne ustalenia: na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonym na rysunku planu, ustala się zakaz zabudowy;

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

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) wymagane działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) wymagany wskaźnik zieleni wysokiej na terenach utwardzonych: minimum 1 drzewo na każde 20 m² powierzchni utwardzonej; ustalenie nie dotyczy dróg wewnętrznych oraz parkingów, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 9 pkt 5;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską i inne obiekty o wartościach kulturowych;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

a) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 Pradolina Kaszubska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1,

b) fragmenty terenu położone są w obszarze, określonego na rysunku planu pasa ochrony funkcyjnej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia WN-110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii); w obszarze pasa ochrony funkcyjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;

c) w granicach terenu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenów,

d) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;

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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ul. Przemysłowej poprzez teren 7 WS-ZP oraz od dróg wewnętrznych,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

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

4. Karta terenów 4 KDL, 5 KDL:

1) powierzchnia: 4 KDL – 0,01 ha, 5 KDL – 0,02 ha;

2) przeznaczenie: droga publiczna;

3) klasa i nazwa ulicy: lokalna KDL, ul. Przemysłowa; fragmenty pasa drogowego;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: wg wydzielenia geodezyjnego,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: w granicach terenu 5 KDL woda powierzchniowa otwarta do zachowania;

- 5) powiązania z układem zewnętrznym: poprzez ul. Przemysłową;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: 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 terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 Pradolina Kaszubska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Karta terenu 6 IK:

- 1) powierzchnia: 0,01 ha;
- 2) przeznaczenie: **IK** – teren kanalizacji; przepompownia ścieków „Przemysłowa”;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 4;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: dowolna,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%,
 - e) forma zabudowy: dowolna,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,2; minimalna – dowolna,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry dla nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia: nie ustala się;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: wymagane działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską i inne obiekty o wartościach kulturowych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 Pradolina Kaszubska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1;
- 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ul. Przemysłowej,
 - b) parkingi: nie dotyczy,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

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

6. Karta terenu 7 WS-ZP:

- 1) powierzchnia: 1,25 ha;
- 2) przeznaczenie: **WS-ZP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 4;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,
 - e) forma zabudowy: nie dotyczy,
 - f) geometria dachu: nie dotyczy,
 - g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry dla nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia:
 - dopuszcza się zjazd z ul. Przemysłowej do terenu 3 U-ZP na warunkach zarządcy drogi,
 - zapewnić dostęp służbom technicznym do wód powierzchniowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: wymagane działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską i inne obiekty o wartościach kulturowych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 110 Pradolina Kaszubska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1;
 - b) fragment terenu położony jest w obszarze, określonego na rysunku planu pasa ochrony funkcyjnej od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia WN-110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii); w obszarze pasa ochrony funkcyjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;
 - c) teren położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w zasięgu jak na rysunku planu; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
- 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. Przemysłowej,
 - b) parkingi: nie dotyczy, ustala się zakaz budowy parkingów

- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wejherowa.

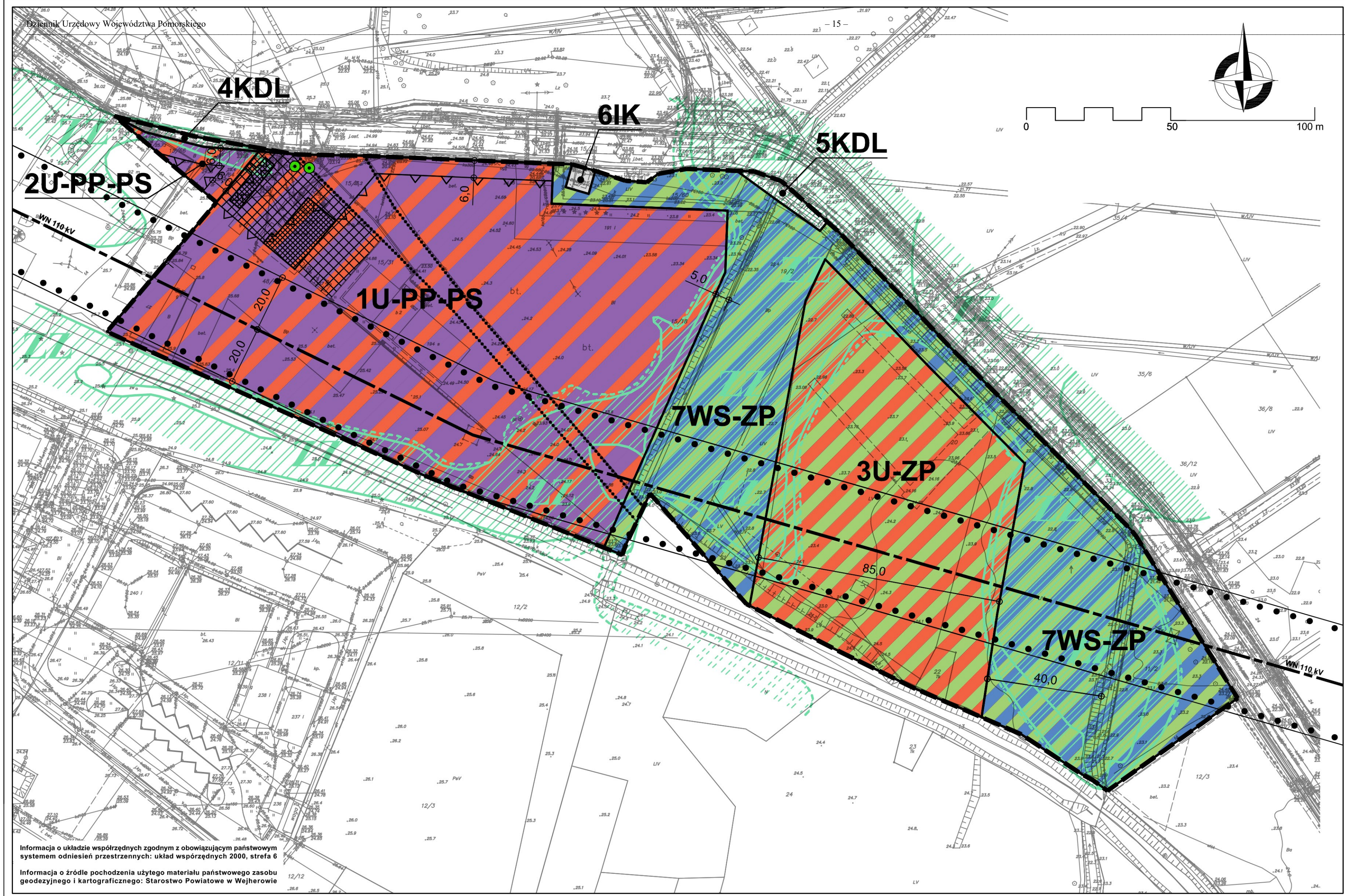
§ 7. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa uchwalony Uchwałą Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2001 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 4569 ze zmianami) zmieniony we fragmencie objętym granicami niniejszego planu Uchwałą Nr VIIk/XXXIV/387/2017 Rady Miasta Wejherowa z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa położonego na wschód od linii kolejowej w rejonie ulicy Przemysłowej do ulicy Ofiar Piaśnicy (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 2885).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Arkadiusz Szczygiel

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IXk/III/9/2024
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 17 czerwca 2024 r.



Informacja o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych: układ współrzędnych 2000, strefa 6

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Wejherowie

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 110 PRADOLINA KASZUBSKA
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O WYSOKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI 10% - RAZ NA 10 LAT
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI 1% - RAZ NA 100 LAT
- OBSZAR NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE (0,2%) - RAZ NA 500 LAT
- OŚ NAPOWIETRZNEJ DWUTOROWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110 kV
- GRANICA PASÓW OCHRONY FUNKCYJNEJ OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- TEREN OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- HISTORYCZNE DRZEWIA OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- GRANICE HISTORYCZNEGO PRZEBIEGU KOLEI DO DAWNEJ CEMENTOWNI
- LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW**
- MAKSYMALNE, NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- NUMER TERENU
- SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU**
- U-PP-PS** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- U-ZP** TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ
- IK** TEREN KANALIZACJI
- WS-ZP** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WEJHEROWA
uchwalonego uchwałą Nr VIIIk/XLVI/598/2023 Rady Miasta Wejherowa z dnia 16 czerwca 2023 r. Skala 1:10000

- granice obszaru objętego planem
- granica administracyjna miasta Wejherowa
- granice terenów zamkniętych - kolejowych
- ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE**
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, i zabudowy usługowej
- wody śródlądowe - publiczne (rzeki Reda i Cedron)
- tereny zieleni niezagospodarowanej, łąki, pastwiska i nieużytki

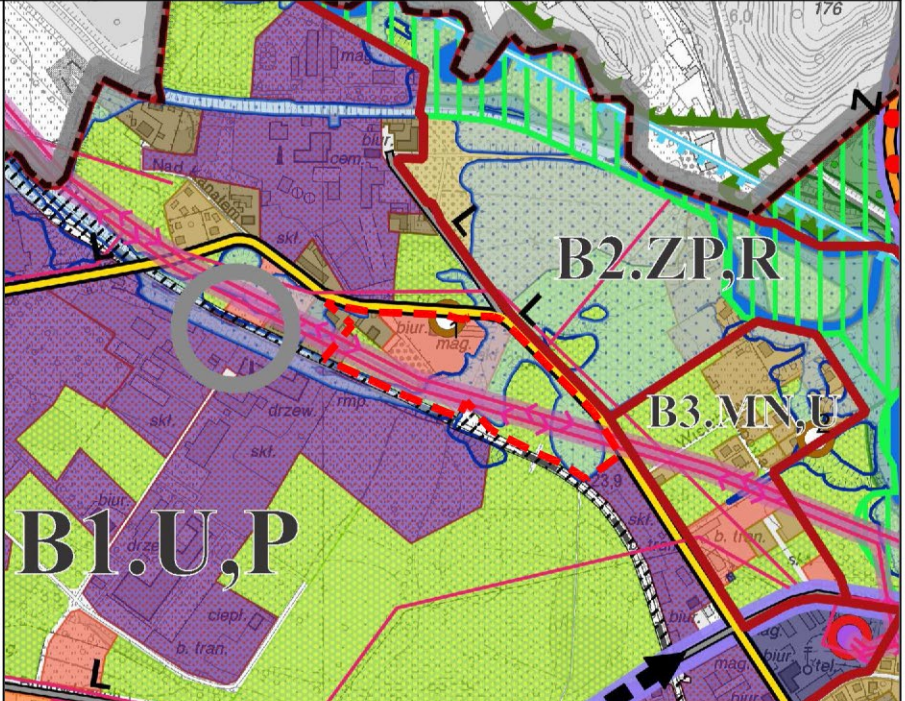
- CHRONIONE OBSZARY I ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darłubskiej
 - korytarze ekologiczne
 - zasięg zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat
 - zasięg zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500 lat

USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU

- granice wydzielonych rejonów funkcjonalnych
- B.I.U.P** symbol rejonu funkcjonalnego
- Wskazania funkcjonalne (funkcje wodocze)**
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U** tereny zabudowy usługowej
- P** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- ZP** tereny zieleni urządzonej
- R** tereny rolnicze

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
Kierunki rozwoju systemów komunikacji - drogi publiczne

- drogi powiatowe
- ważniejsze drogi gminne
- publiczne drogi lokalne
- orientacyjny przebieg planowanego, głównego układu komunikacyjnego
- istniejące/planowane dzielnicowe, zintegrowane węzły przesiadkowe
- stacja transformatorowa
- napowietrzne linie energetyczne wysokich napięć wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- napowietrzne linie energetyczne średnich napięć
- przepompownie ścieków (wykaz przepompowni w części tekstowej)



URZĄD MIEJSKI W WEJHEROWIE WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I URBANISTYKI ul. 12 MARCA 195 84-200 WEJHEROWO	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA POŁOŻONEGO MIĘDZY UL. PRZEMYSŁOWĄ A TERENEM KOLEJOWYM	
NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski mgr inż. arch. Łukasz Górczyński
KWIECIEŃ 2024 r.	SKALA 1:1000
NR RYS.1	
PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" WOJCIECH PESZKOWSKI ul. Gospody 6H, lok. 33, 80-344 Gdańsk, tel. 602 501 554, e-mail planprojekt@interia.pl	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IXk/III/9/2024
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 17 czerwca 2024 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. PRZEMYSŁOWĄ A TERENEM KOLEJOWYM

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami), Rada Miasta Wejherowa rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 listopada 2023 r. do 14 grudnia 2023 r. W ustalonym terminie do dnia 29 grudnia 2023 r. do projektu planu wpłynęło jedno pismo zwane dalej „uwagą”. Ponadto uwagi wniesiono w trakcie dyskusji publicznej przeprowadzonej w dniu 12 grudnia 2023 r.

UWAGA NR 1

Pismo nr 34917, data wpływu 2023-12-28.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotyczy:

- 1) podniesienia z 2% do 10% możliwości zabudowy działki nr 20;
- 2) powiększenia terenu 3U-ZP do całej powierzchni działki nr 20 (wg wyjaśnienia zawartego w notatce służbowej z dn. 10.01.2024 r. na oryginale uwagi).

Uwaga zawiera krótkie uzasadnienie.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1) częściowo uwzględniony; pkt 2) nieuwzględniony.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Po ponownej analizie możliwości zagospodarowania przedmiotowego terenu, organ sporządzający plan uznał za możliwe częściowe uwzględnienie pkt 1 uwagi poprzez niewielką korektę wskaźnika maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę wiat z 2% do 3% z warunkiem ujednoczenia formy i ograniczenia powierzchni wiat do 30 m² każda. Korekta ta skutkuje podniesieniem wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych z 0,06 do 0,07. Tym samym uwagę uwzględniono częściowo. Wprowadzenie tej korekty nie zmienia koncepcji i zasady zagospodarowania terenu 3U-ZP, jaką jest wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który pozostaje bez zmian.

Ad 2) W planach zagospodarowania przestrzennego po południowej i północnej stronie terenu 3U-ZP przewidziane są tereny zieleni rozłożone wzdłuż cieków wodnych w kierunku korytarza ekologicznego rzeki Redy. W projekcie planu zakłada się zachowanie ciągłości tej zieleni poprzez wykluczenie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz poprzez ustalenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycyjnym jakim jest teren 3U-ZP. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także dominują w granicach terenu 7WS-ZP wykluczone zostały z możliwości zabudowy. Zwraca się uwagę na fakt, że przeznaczenie terenu 7WS-ZP, w większości na cele zieleni urządzonej, może wzbogacić zagospodarowanie działki nr 20 w elementy krajobrazowe, które uatrakcyjnią wizerunek Targowiska.

UWAGA NR 2

Uwaga z dyskusji publicznej przeprowadzonej w dniu 2023-12-12.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotyczy istniejącej zabudowy mieszkaniowej w terenie 1U-PP-PS, czy jest wpisana jako funkcja do utrzymania. Jej lokalizacja jest problematyczna dla prowadzonej działalności. Istnieje konflikt interesów. Nie powinno być zabudowy mieszkaniowej na terenie przeznaczonym na produkcję.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia terenu 1U-PP-PS, są następujące: **U-PP-PS** – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów; nie ustala się proporcji między funkcjami. Jednocześnie w projekcie planu, w granicach terenu 1U-PP-PS dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej na działkach nr 15/13 i 15/62 obręb 2, ponieważ funkcja ta istnieje w istniejącym budynku.

UWAGA NR 3

Uwaga z dyskusji publicznej przeprowadzonej w dniu 2023-12-12.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotyczy:

1)uciążliwości funkcji produkcyjnej dla znajdującej się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej (ul. Lipowa); pomimo przepisów odrębnych postuluje się o wprowadzenie do planu miejscowego zapisu o usługach nieuciążliwych wraz z ich definicją;

2)zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U-PP-PS, równocześnie o zmniejszenia powierzchni zabudowy, w szczególności dla dz. nr 15/18 obr. 2, z uwagi na to, że w planie obowiązującym jest to teren zielony.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Obszar objęty planem położony jest w dzielnicy przemysłowej. Problem uciążliwości regulują przepisy odrębne.

Ad 2) Istniejące od wielu lat zagospodarowanie terenu działki nr 15/18 obr. 2 jest zgodne z przemysłowym charakterem dzielnicy. Organ sporządzający plan nie widzi uzasadnienia dla wnioskowanej zmiany wskaźników.

UWAGA NR 4

Uwaga z dyskusji publicznej przeprowadzonej w dniu 2023-12-12.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotyczy:

1)zmniejszenia obszaru terenów zalewowych, w szczególności z prawej strony jednostki 3U-ZP;

2)zwiększenia powierzchni zabudowy dla terenu 3U-ZP o kilka procent.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1) nieuwzględniony; pkt 2) częściowo uwzględniony.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Tzw. tereny zalewowe, czyli obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone są przepisami odrębnymi. Ustalenie ich granic nie jest przedmiotem rozstrzygnięć w planie miejscowym.

Ad 2) Po ponownej analizie możliwości zagospodarowania przedmiotowego terenu, organ sporządzający plan uznał za możliwe częściowe uwzględnienie pkt 2 uwagi poprzez niewielką korektę wskaźnika maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę wiat z 2% do 3% z warunkiem ujednoczenia formy i ograniczenia powierzchni wiat do 30 m² każda. Korekta ta skutkuje podniesieniem wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych z 0,06 do 0,07. Tym samym uwagę uwzględniono częściowo. Wprowadzenie tej korekty nie zmienia koncepcji i zasady zagospodarowania terenu 3U-ZP, jaką jest wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który pozostaje bez zmian.

W wyniku częściowego uwzględnienia uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2024 r. do 21 lutego 2024 r. W okresie wyłożenia, w dniu 19 lutego 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Podczas dyskusji publicznej oraz w ustalonym terminie do dnia 8 marca 2024 r., nie wniesiono uwag do projektu planu.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Arkadiusz Szczygiel

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IXk/III/9/2024
Rady Miasta Wejherowa
z dnia 17 czerwca 2024 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA WEJHEROWA POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. PRZEMYSŁOWĄ A TERENEM KOLEJOWYM

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami), Rada Miasta Wejherowa rozstrzyga, co następuje:

1. DROGI I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE:

Nie przewiduje się budowy dróg i urządzeń komunikacyjnych, które należą do zadań własnych gminy.

2. INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA, KANALIZACYJNA I ODWODNIENIE:

Nie przewiduje się budowy i urządzeń z zakresu infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i odwodnienia, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Miasta
Wejherowa

Arkadiusz Szczygiel

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IXk/III/9/2024

Rady Miasta Wejherowa

z dnia 17 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.xml

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