

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIASTA WEJHEROWA**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w obszarze ograniczonym ulicami Szczęśliwą, Spokojną, od południa terenami leśnymi oraz od północy ul. Sucharskiego i terenami PKP**

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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Wejherowa, Rada Miasta Wejherowa uchwała, co następuje:

Rozdział 1  
**Przepisy ogólne**  
**odnoszące się do całego obszaru objętego planem**

**§ 1**

1. Zgodnie z uchwałą Nr VIk/XLIX/577/2014 Rady Miasta Wejherowa z dnia 28 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w obszarze ograniczonym ulicami Szczęśliwą, Sucharskiego, Spokojną oraz od południa terenami leśnymi zmienioną Uchwałą Nr VIIk/VI/62/2015 Rady Miasta Wejherowa z dnia 27 marca 2015 r., po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa (tekst jednolity Uchwała Nr VIk/X/105/2015 Rady Miasta Wejherowa z dnia 23 czerwca 2015 r.), uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w obszarze ograniczonym ulicami Szczęśliwą, Spokojną, od południa terenami leśnymi oraz od północy ul. Sucharskiego i terenami PKP, obejmującą teren o powierzchni 6,19 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną dalej „planem”.
2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa, uchwalonego Uchwałą Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2001 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 4569 z późn. zm.).

**§ 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;
  - 2) zabudowa - budynki w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 3) 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;
  - 4) wysokość zabudowy - wysokość służąca określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; 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;
  - 6) zabudowa mieszkaniowo-usługowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa z jednym lokalem mieszkalnym i usługą nieuciążliwą do 50% powierzchni użytkowej budynku;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wzniesienie budynków; linie nie dotyczą: balkonów, wykuszy do 40% długości elewacji, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsiónek do 3 m długości, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
  - 9) usługi nieuciążliwe - usługi z wyłączeniem:
    - a) usług produkcyjnych, rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów (mechaniki pojazdowej, blacharskich, lakierniczych, itp.), stacji obsługi pojazdów, baz, składów, hurtowni,
    - b) innych usług 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;
  - 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 zaopatrzone 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) warunki podziału terenu - warunki podziału geodezyjnego terenów z wyjątkiem podziałów, które dopuszcza się niezależnie od ustaleń planu, w tym:
    - a) wydzieleń dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,
    - b) podziałów korygujących i porządkujących;
  - 16) 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;
  - 17) 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;
  - 18) 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 18 terenów o łącznej powierzchni 6,19 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 18 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:
- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) KDL - tereny dróg publicznych – ulice lokalne;
  - 4) KDD - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe;
  - 5) KDX - tereny wydzielonych publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

#### odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

#### § 4

##### 1. Karta terenów 01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MN, 05.MN:

- 1) powierzchnia: 01.MN – 1,10 ha, 02.MN – 0,59 ha, 03.MN – 0,0,67 ha, 04.MN – 0,59 ha, 05.MN – 0,64 ha ;
- 2) przeznaczenie: **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 terenów,
  - 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 m<sup>2</sup> - umieszczanych na budynkach; nie dopuszcza się mocowania szyldów do elementów detalu architektonicznego oraz ich przesłaniania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy: do 11,0 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30%, w tym maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: mieszkalnego - 250 m<sup>2</sup>, garażu wolnostojącego, budynku gospodarczego - 50 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolno stojąca lub bliźniacza,
  - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>) z główną kalenicą głównej bryły budynku równoległą (z tolerancją ±5<sup>o</sup>) do przylegającej do granicy działki ulicy, od której następuje wjazd na działkę; 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 – 0,6; minimalna – 0,3,
  - h) warunki podziału terenu, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: dla zabudowy wolnostojącej 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 350 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działek: minimum 16 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90<sup>o</sup> z tolerancją ±5<sup>o</sup>,
  - i) inne ustalenia: kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- c) 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,
- d) na terenie 01.MN wymaga się realizacji przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, realizowane w formie:
  - otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,
  - prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
- 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:
  - a) tereny 01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MN, 05.MN leżą w zasięgu obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) 110, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren 01.MN graniczy z terenami leśnymi wchodzącymi w zasięg otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa:
    - teren 01.MN od ulicy dojazdowej 16.KDD (ul. Złota),
    - teren 02.MN od ulic dojazdowych 11.KDD (ul. Zielona), 14.KDD (ul. Urocza) i 16.KDD (ul. Złota),
    - teren 03.MN od ulic dojazdowych 11.KDD (ul. Zielona), 15.KDD (ul. Urocza) i 16.KDD (ul. Złota),
    - teren 04.MN od ulic dojazdowych 11.KDD (ul. Zielona), 12.KDD (ul. Modra) i 14.KDD (ul. Urocza),
    - teren 05.MN od ulic dojazdowych 11.KDD (ul. Zielona), 13.KDD (ul. Modra) i 15.KDD (ul. Urocza),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 miejsce postojowe (mp) na 1 mieszkanie; dla usług 1 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 0 mp,
  - d) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach działki budowlanej, zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych,
  - e) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
    - odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej,
    - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi lub do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci; zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania,
    - 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,
    - 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 terenów 06.MNU, 07.MNU:

- 1) powierzchnia: 06.MNU – 0,32 ha, 07.MNU – 0,32 ha;
- 2) przeznaczenie: **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zakres usług: 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 m<sup>2</sup> - umieszczanych na budynkach; nie dopuszcza się mocowania szyldów do elementów detalu architektonicznego oraz ich przesłaniania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy: do 11,0 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonych pod zabudowę: 30%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolno stojąca lub bliźniacza,
  - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°-45°) z główną kalenicą głównej bryły budynku równoległą (z tolerancją ±5°) do przylegającej do granicy działki ulicy, od której następuje wjazd na działkę; 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 – 0,6; minimalna – 0,3,
  - h) warunki podziału terenu, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: 400 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działek: minimum 16 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ±5°,
  - i) inne ustalenia: kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, 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,
  - c) 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;
- 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: tereny 06.MNU i 07.MNU leżą w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 110, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) wszelkie działania inwestycyjne uzgodnić z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparcia Teleinformatycznego w Gdyni, ze względu na obecność infrastruktury telekomunikacyjnej Marynarki Wojennej,
  - b) w sąsiedztwie, częściowo przez teren 06.MNU przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN – 15kV; obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii); zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń wymaga uzgodnienia z gestorem linii,
  - c) zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogową:
    - teren 06.MNU od ulic dojazdowych 10.KDD (ul. Majora Henryka Sucharskiego) 12.KDD (ul. Modra) i od ulicy dojazdowej przylegającej do terenu poza granicami planu,
    - teren 07.MNU od ulic dojazdowych 10.KDD (ul. Majora Henryka Sucharskiego) i 13.KDD (ul. Modra),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 miejsca postojowe (mp) na 1 mieszkanie; dla usług 1 mp na 100 m<sup>2</sup> 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;
    - 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,
    - 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 terenu 08.MNU:

- 1) powierzchnia: 0,37 ha;
- 2) przeznaczenie: **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zakres usług: 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 m<sup>2</sup> -

- umieszczanych na budynkach; nie dopuszcza się mocowania szyldów do elementów detalu architektonicznego oraz ich przesłaniania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, od strony terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wysokość zabudowy: do 11,0 m,
    - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40% powierzchni działki budowlanej,
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
    - e) forma zabudowy: wolno stojąca lub bliźniacza,
    - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°-45°) z główną kalenicą głównej bryły budynku równoległą (z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ) do przylegającej ul. Majora Henryka Sucharskiego; 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 – 0,85; minimalna – 0,3,
    - h) warunki podziału terenu, parametry działek budowlanych:
      - minimalna wielkość działki: 1300 m<sup>2</sup>,
      - szerokość frontu działek: dowolna,
      - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
    - i) inne ustalenia: kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, 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, dla budynków z pomieszczeniami przewidzianymi na pobyt ludzi położonych w zasięgu uciążliwości kolei należy stosować w miarę potrzeby środki techniczne zmniejszające uciążliwość akustyczne i inne poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych bądź zwiększające odporność budynku do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
    - b) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
    - c) 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;
  - 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:
    - a) teren 08.MNU graniczy od strony północnej z terenem kolejowym; w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują przepisy odrębne; nasadzenia zieleni wysokiej w odległości minimum 15 m od osi skrajnego toru,
    - b) teren 08.MNU leży w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 110, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu,
    - b) wszelkie działania inwestycyjne uzgodnić z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparcia Teleinformatycznego w Gdyni, ze względu na obecność infrastruktury telekomunikacyjnej Marynarki Wojennej;
  - 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 17.KDD i poprzez istniejące zjazdy od ulicy lokalnej 09.KDL,

- b) minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 miejsca postojowe (mp) na 1 mieszkanie; dla usług 1 mp na 100 m<sup>2</sup> 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;
  - 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,
  - 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 terenu 09.KDL:

- 1) powierzchnia: 0,31 ha;
- 2) przeznaczenie: KDZ - tereny dróg publicznych – ulica lokalna;
- 3) klasa i nazwa ulicy: lokalna, ul. Majora Henryka Sucharskiego;
- 4) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) inne parametry: nie ustala się,
  - c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie, dopuszcza się ścieżki rowerowe;
- 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; wody opadowe winny być podczyszczone do obowiązujących parametrów przed odprowadzeniem do odbiornika;
- 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: dopuszcza się,
  - b) nośniki reklamowe:
    - obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych,
    - dopuszcza się lokalizację miejskich nośników informacyjnych, tworzących jednolity system informacji publicznej,
  - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
  - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
  - e) zieleni: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wszelkie działania inwestycyjne uzgodnić z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparcia Teleinformatycznego w Gdyni, ze względu na obecność infrastruktury telekomunikacyjnej Marynarki Wojennej;
- 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:
  - a) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,



- b) wzdłuż ulicy Sucharskiego występują elementy sieci teletechnicznej Zespołu Zarządzania Wsparciem Teletechnicznym w Gdyni.

**5. Karta terenu 10.KDD:**

- 1) powierzchnia: 0,19 ha;
- 2) przeznaczenie: KDD - tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa;
- 3) klasa i nazwa ulicy: lokalna, ul. Majora Henryka Sucharskiego;
- 4) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) inne parametry: nie ustala się,
  - c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie, dopuszcza się ścieżki rowerowe;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – poprzez połączenie z ulicą lokalną 09.KDL (ul. Majora Henryka Sucharskiego); 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; wody opadowe winny być podczyszczone do obowiązujących parametrów przed odprowadzeniem do odbiornika;
- 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: dopuszcza się,
  - b) nośniki reklamowe:
    - obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych,
    - 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) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wszelkie działania inwestycyjne uzgodnić z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparcia Teleinformatycznego w Gdyni, ze względu na obecność infrastruktury telekomunikacyjnej Marynarki Wojennej;
- 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:
  - a) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,
  - b) wzdłuż ulicy Sucharskiego występują elementy sieci teletechnicznej Zespołu Zarządzania Wsparciem Teletechnicznym w Gdyni.

**6. Karta terenów 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD:**

- 1) powierzchnia: 11.KDD – 0,18 ha, 12.KDD – 0,13 ha, 13.KDD – 0,13 ha, 14.KDD – 0,12 ha, 15.KDD – 0,13 ha, 16.KDD – 0,28 ha;
- 2) przeznaczenie: KDD - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe;
- 3) klasa i nazwa ulicy:
  - a) 11.KDD: dojazdowa, ul. Zielona,
  - b) 12.KDD, 13.KDD: dojazdowa, ul. Modra,
  - c) 14.KDD, 15.KDD: dojazdowa, ul. Uroczą,
  - d) 16.KDD: dojazdowa, ul. Żłota;
- 4) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) inne parametry: nie ustala się,
  - c) wyposażenie: placyki nawrotowe w liniach rozgraniczających, chodnik lub chodniki, oświetlenie, dopuszcza się ścieżki rowerowe;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – poprzez ulicę dojazdową 10.KDD i lokalną 09.KDL; 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; wody

- opadowe winny być podczyszczone do obowiązujących parametrów przed odprowadzeniem do odbiornika;
- 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: dopuszcza się,
    - b) nośniki reklamowe:
      - obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych,
      - 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) zieleń: dopuszcza się;
  - 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wszelkie działania inwestycyjne uzgodnić z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparcia Teleinformatycznego w Gdyni ze względu na obecność infrastruktury telekomunikacyjnej Marynarki Wojennej;
  - 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.

#### **7. Karta terenu 17.KDD:**

- 1) powierzchnia: 0,07 ha;
- 2) przeznaczenie: KDD - tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa;
- 3) klasa i nazwa ulicy: dojazdowa, bez nazwy;
- 4) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) inne parametry: nie ustala się,
  - c) wyposażenie: placyk nawrotowy 12,5 x 12,5 m, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, - bez wydzielonej jezdni i chodnika, oświetlenie;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – poprzez połączenie z ulicą lokalną 09.KDL (ul. Majora Henryka Sucharskiego); 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; wody opadowe winny być podczyszczone do obowiązujących parametrów przed odprowadzeniem do odbiornika;
- 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,
    - 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) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wszelkie działania inwestycyjne uzgodnić z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparcia Teleinformatycznego w Gdyni ze względu na obecność infrastruktury telekomunikacyjnej Marynarki Wojennej;
- 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.

## **8. Karta terenu 18.KDX:**

- 1) powierzchnia: 0,05 ha;
- 2) przeznaczenie: KDX - tereny wydzielonych publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) klasa i nazwa ulicy: pieszo-jezdna, ul. Spokojna;
- 4) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) inne parametry: nie ustala się,
  - c) wyposażenie: przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonej jezdni i chodnika;
- 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; wody opadowe winny być podczyszczone do obowiązujących parametrów przed odprowadzeniem do odbiornika;
- 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,
    - 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) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wszelkie działania inwestycyjne uzgodnić z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparcia Teleinformatycznego w Gdyni ze względu na obecność infrastruktury telekomunikacyjnej Marynarki Wojennej;
- 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**

W części objętej niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa, uchwalony Uchwałą Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2001 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 4569 z późn. zm.), zmieniony w części zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie ulic Sucharskiego i Łęgowskiego, uchwaloną Uchwałą Nr Vlk/VI/72/2011 Rady Miasta Wejherowo z dnia 19 kwietnia 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 55 z 2011 r., poz. 1258).

##### **§ 7**

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

## UZASADNIENIE

### **Uchwały Nr ..... Rady Miasta Wejherowa z dnia ..... 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w obszarze ograniczonym ulicami Szczęśliwą, Spokojną, od południa terenami leśnymi oraz od północy ul. Sucharskiego i terenami PKP**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w obszarze ograniczonym ulicami Szczęśliwą, Spokojną, od południa terenami leśnymi oraz od północy ul. Sucharskiego i terenami PKP, został opracowany 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.), w oparciu o Uchwałę Nr VIk/XLIX/577/2014 Rady Miasta Wejherowa z dnia 28 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w obszarze ograniczonym ulicami Szczęśliwą, Sucharskiego, Spokojną oraz od południa terenami leśnymi, zmienioną Uchwałą Nr VIIk/VI/62/2015 Rady Miasta Wejherowa z dnia 27 marca 2015 r.

Przedmiotowy projekt w dalszej treści uzasadnienia zwany „projektem planu”, stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr IIIk/XXXV/379/2001 Rady Miasta Wejherowa z dnia 18 grudnia 2001 r. (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 4569 z późn. zm.), który w części obejmującej m.in. obszar projektu planu, został zmieniony Uchwałą Nr Vk/VI/72/2011 Rady Miasta Wejherowo z dnia 19 kwietnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Wejherowa w rejonie ulic Sucharskiego i Łęgowskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 55 z dnia 13 maja 2011 r., poz. 1258).

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wejherowa (tekst jednolity Uchwała Nr VIk/X/105/2015 Rady Miasta Wejherowa z dnia 23 czerwca 2015 r.).

Zgodnie z uchwałą Nr VIk/XLIX/577/2014 Rady Miasta Wejherowa z dnia 28 października 2014 r. projekt planu obejmuje obszar ograniczony ulicami Szczęśliwą, Spokojną, od południa terenami leśnymi oraz od północy ul. Sucharskiego i terenami PKP. Łącznie obszar objęty projektem planu obejmuje teren o powierzchni 6,19 ha. Cały obszar objęty projektem planu z wyjątkiem pasów drogowych stanowi własność osób fizycznych.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez odpowiednie zapisy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych zostały sformułowane w oparciu o prognozę oddziaływania na środowisko oraz zweryfikowane w fazie dokonania uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Tereny rolne nie występują w granicach projektu planu.

Z kolei wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zweryfikowane w ramach uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W granicach projektu planu nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy. Niezależnie od ustaleń projektu planu potrzeby osób niepełnosprawnych zapewniają przepisy odrębne.

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Uwzględniono także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia w tym zakresie), a także potrzeby interesu publicznego. W projekcie planu uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych poprzez odpowiednie zapisy.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego do 14 marca 2016 r. Termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami ustalono na dzień 2 marca br. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Poprzez odpowiednie zapisy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z przepisem artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Prezydent miasta powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie przekazać radzie miejskiej wyniki analiz po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej w celu podjęcia przez radę miejską uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Prezydent Miasta Wejherowa dokonał tej analizy w ramach kadencji 2010 – 2014. Rada Miasta Wejherowa podjęła uchwałę Nr VIk/XLVII/556/2014 z dnia 26.09.2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Wejherowa.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

- przewidywane wydatki związane z koniecznością wykupu gruntów (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym): regulacja linii rozgraniczającej publicznej drogi dojazdowej 17.KDD;
- przewidywane wydatki związane z koniecznością budowy nowych połączeń komunikacyjnych: budowa publicznej drogi dojazdowej 17.KDD z placakiem nawrotowym;
- przewidywane wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej: konieczność budowy, przebudowy fragmentów sieci może wynikać z potrzeb analizowanych w szerszym zasięgu obszarowym, wykraczającym poza obszar objęty projektem planu; projekt planu obejmuje niewielki wycinek miasta.