# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 14.02.2024 r.

Poz. 719

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 14.02.2024 12:52:24

**UCHWAŁA NR LXX/688/2024**
**RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 3 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Gdańskiej, Jana III Sobieskiego i Leśnej w Redzie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), 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 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XIII/139/2019 z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Gdańskiej, Jana III Sobieskiego i Leśnej w Redzie,

**Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Gdańskiej, Jana III Sobieskiego i Leśnej w Redzie, zwany dalej planem, po sprawdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy”, podjętego uchwałą XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 08 kwietnia 1997 r., Aneks do studium uchwalony uchwałą nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 05 czerwca 2001 r., zmiana studium uchwalona uchwałą nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r., zmiana studium (dla wschodniej części miasta) uchwalona uchwałą nr XVII/246/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008 r., zmiana studium dla obszaru Moście Błota uchwalona uchwałą nr III/24/2014 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2014 r., zmiana studium fragmentu miasta Redy w rejonie ulicy Gniewowskiej, uchwalona uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej Redy z dnia 30 listopada 2016 r.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem nr 1 do uchwały Nr XIII/139/2019 z dnia 24 października 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonegow rejonie ul. Gdańskiej, Jana III Sobieskiego i Leśnej w Redzie.

3. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 20,10 ha.

**§ 2. 1**. Integralną częścią uchwały jest:

1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;

2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodniez przepisami o finansach publicznych;

4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne obowiązujące na cały obszarze objętym planem;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

3. Część graficzna - rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

3) oznaczenie terenu;

4) przeznaczenie terenu:

a) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej,

b) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej,

c) U – tereny zabudowy usługowej,

d) U-P – tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

e) P – tereny zabudowy produkcyjnej,

f) IE – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

g) IG – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo,

h) ZP – tereny zieleni urządzonej,

i) L – tereny lasu,

j) KOP – tereny parkingu,

k) KKK – tereny kolejowe,

l) KDL - tereny dróg publicznych klasy L – lokalna,

m) KDD - tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

a) granica Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

b) obszar zieleni izolacyjnej do wprowadzenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych,

b) zabytkowy zespół dworca kolejowego i osiedla kolejowego – fragment objętym planem;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) tereny zamknięte,

b) tereny zamknięte – po realizacji ustaleń planu,

c) granice GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i Rzeka Reda”;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zasięg 50-metrowej strefy ochrony od cmentarza,

b) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego,

c) tereny powyrobiskowe, w trakcie rekultywacji, zagrożone osuwaniem mas ziemnych,

d) tereny o spadkach powyżej 15 stopni,

e) pas techniczny infrastruktury technicznej;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

a) istniejący kolektor sanitarny DN1000.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1. **funkcje usługowe, usługi** – rozumie się przez to działalność związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności m.in. w zakresie oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, kultury fizycznej i sportu, turystyki i wypoczynku (w tym wynajem krótkoterminowy), rekreacji i rozrywki, handlu, gastronomi, administracji, finansów, transportu i łączności, ochrony i bezpieczeństwa ludności i mienia itp. a także usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów oraz działalność wytwórcza rzemieślników oraz artystów;

2. **funkcje usług obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, warsztat, lakiernia, diagnostyka, stacje obsługi samochodów itp.;

3. **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4. **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków chyba, że ustalenia w karcie terenu stanowią inaczej. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą następujących elementów bryły budynku:

a) w kondygnacji parteru: ganków wejściowych, wiatrołapów, zadaszeń nad wejściami, schodów i pochylni wejściowych do budynku itp.,

b) w wyższych kondygnacjach: wykuszy, loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku,

c) części podziemnych budynków oraz podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

Elementy bryły budynku, wymienione w lit. a) oraz b), mogą przekraczać wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m i jednocześnie nie mogą stanowić więcej niż 50% szerokości elewacji, na której się znajdują;

5. **dach płaski** – dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie do 12°;

6. **działka budowlana** – zgodnie z definicją działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym;

7. **stan istniejący** – stan jak w chwili uchwalenia planu;

8. **meble miejskie** – wszystkie elementy małej architektury miejskiej o praktycznych funkcjach dostosowanych do potrzeb i charakteru miejsca, w którym się znajdują, służące użytkownikom terenu i mające wpływ na ogólną estetykę przestrzeni publicznej;

9. **zabudowa** – ogół budynków na danym terenie;

10. **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu opisanym w §5 i skonkretyzowanym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale 3, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń.

**§ 4.** Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, w tym tereny komunikacji, oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem zawierającym numer terenu oraz oznaczenie przeznaczenia terenu.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

**§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:**

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone w planie jako MN-U;

2. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone w planie jako MW-U;

3. tereny zabudowy usługowej, oznaczone w planie jako U;

4. tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone w planie jako U-P;

5. tereny zabudowy produkcyjnej, oznaczone w planie jako P;

6. tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone w planie jako IE;

7. tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczone w planie jako IG;

8. tereny zieleni urządzonej, oznaczone w planie jako ZP;

9. tereny lasu, oznaczone w planie jako L;

10. tereny parkingu, oznaczone w planie jako KOP;

11. tereny komunikacji:

a) tereny kolejowe, oznaczone w planie jako KKK,

b) tereny przeznaczone na cele dróg publicznych, oznaczone w planie jako: KDL – tereny dróg publicznych klasy L – lokalna, KDD – tereny dróg publicznej klasy D – dojazdowa.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny w obszarze planu są wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w dalszej części uchwały w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. W zakresie kolorystyki zabudowy na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie, jako *MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej oraz U – tereny zabudowy usługowej* ustala się:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień itp., dopuszcza się stosowanie wysokiej jakości okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych imitujących materiały naturalne jak wyżej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

3. Elewacje budynków, a także posadzki i nawierzchnie, widoczne z terenów dróg publicznych, należy wykonać z zachowaniem wysokich standardów estetycznych.

4. Obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej w formie grupy drzew lub wysokich zakrzewień wzdłuż zachodniej granicy terenu 13.P, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się odstąpienie od obowiązku wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej w przypadku kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenu.

5. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w niniejszej uchwale.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Zasięg uciążliwości dla środowiska, wynikających z działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

2. W zakresie oddziaływania hałasu i wibracji obowiązuje:

1) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującej się w uciążliwościach akustycznych dróg publicznych, w szczególności ulicy Gdańskiej, zachowanie warunków dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji zgodnych z obowiązującymi normami;

2) w celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w sąsiedztwie linii kolejowych nr 202 i 213 oraz ulicy Gdańskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem i wibracjami;

3) budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej winny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji określonych w przepisach odrębnych; w przypadku lokalizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa ulicy Gdańskiej, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do inwestora oraz jego następców prawnych;

4) na terenach oznaczonych w planie jako MN-U oraz MW-U obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

5) w budynkach mieszkalnych położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej wymagane jest zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

6) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi budynków położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej wymagane jest zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

3. W granicach terenów, oznaczonych w planie jako MN-U, MW-U, U, U-P, P należy wzbogacać szatę roślinną a tym samym krajobraz poprzez wprowadzanie drzew i krzewów zróżnicowanych pod względem gatunkowym oraz zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące zadrzewienia.

4. Realizując ustalenia planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.

5. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

6. Wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

7. Wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych.

8. Tereny o spadkach powyżej 15° są potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi. Wszelkie inwestycje na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposób ich zabezpieczenia. Obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu i wznoszenia murów oporowych o wysokość względną wyższą niż 1m – chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej. Za makroniwelację nie uważa się wkopanie w stok jednej kondygnacji budynku.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Na obszarze objętym planem występują historyczne elementy struktury przestrzennej dawnej osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego - objęte strefą ochrony konserwatorskiej, zaznaczoną na rysunku planu jako zabytkowy zespół dworca kolejowego i osiedla kolejowego.

2. W strefie zabytkowego zespołu dworca kolejowego i osiedla kolejowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego dworca i osady kolejowej;

2) zakaz lokalizacji zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego;

3) dla zabudowy gospodarczej obowiązuje: zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych w przypadku elewacji ceglanej oraz zakaz stosowania jaskrawych odcieni na elewacjach budynków.

3. W terenie oznaczonym w planie jako 11.KKK występuje obiekt o wartościach historyczno-kulturowych tj. budynek nastawni kolejowej, dla którego obowiązuje ochrona lokalizacji, bryły budynku, formy dachu oraz pokrycia dachowego w formie dachówki karpiówki.

4. W przypadku prowadzenia prac budowlanych w otoczeniu zabytków, o których mowa w ust.1 i ust.2, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

**§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i innych z ograniczeniami w poruszaniu się poprzez:

1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych itp.;

2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe naciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.

**§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. Wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także linie zabudowy i gabaryty obiektów zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.

2. Ustalone w planie wskaźniki i parametry: maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowalnej nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych pod drogi i dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dla budynków lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem nie przybliżania nowej zabudowy do pasa drogowego, zachowując dotychczasową odległość lub ją zwiększając, oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc parkingowych (dalej oznaczone jako *mp*):

1) magazyny, składy, hurtownie itp.: nie mniej niż 2,5mp na 100m$^2$ powierzchni składowej oraz 2mp na 5 zatrudnionych;

2) obiekty produkcyjne: nie mnie niż 2mp na 1000m$^2$ powierzchni użytkowej oraz 2mp na 5 zatrudnionych;

3) usługi handlu:

a) obiekty o powierzchni sprzedaży do 50m$^2$ włącznie: nie mniej niż 1mp,

b) obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50m$^2$ do 400m$^2$ włącznie: nie mniej niż 2mp na każde rozpoczęte 100m$^2$ powierzchni sprzedaży oraz nie mniej niż 1mp na 10 zatrudnionych;

4) dla pozostałych funkcji usługowych: nie mniej niż 2mp na 100m$^2$ powierzchni użytkowej obiektu wykorzystywanej na funkcje usługowe oraz nie mniej niż 1mp na 10 zatrudnionych;

5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej w liczbie 1mp na jeden lokal mieszkalny oraz 1mp na każde 100 m$^2$ powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;

6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 mp na 1 lokal mieszkalny;

7) dla funkcji oraz obiektów wymienionych w ust. 5, pkt 1) – 6), dodatkowe miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 –15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

5. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:

1) obowiązuje realizacja miejsc parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja wywołująca potrzeby parkingowe - chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;

2) miejsca do parkowania mogą być sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych;

3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;

4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

1. Teren objęty planem częściowo znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 (GZWP nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeka Reda”), dla którego wyznaczono obszar ochronny. W obrębie obszaru ochronnego obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych określone w przepisach odrębnych. Na terenach położonych w zasięgu GZWP należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej.

2. Na obszarze planu znajdują się tereny zamknięte, które oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym oraz literowym (*TZ*). Tereny elementarne, oznaczone na rysunku planu dodatkowym symbolem TZ1, uzyskają status terenu zamkniętego po zrealizowaniu ustaleń planu, na podstawie przepisów odrębnych.

3. Na terenie objętym planem nie występują:

1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;

2) obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;

3) tereny górnicze;

4) udokumentowane złoża kopalin;

5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

6) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

**§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. Na obszarze planu nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych.

2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, dla terenów oznaczonych w planie jako MN-U, MW-U, U oraz U-P, obowiązują ustalenia jak niżej:

1) minimalna powierzchnia działki: jak minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych ustalona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;

2) minimalna szerokość frontu działki: 17 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 30º do 150º.

3. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej nie dotyczą regulacji własnościowych, a także nie odnoszą się do powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie nieruchomości sąsiedniej ani wydzieleń na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji.

4. W zakresie podziału nieruchomości obowiązują ustalenia jak w ust.2, pkt. 1-3.

**§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.

2. Północny fragment obszaru planu znajduje się w zasięgu 50-metrowej strefy ochrony od cmentarza, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

3. W sąsiedztwie linii kolejowej wyznaczono strefę (oznaczoną na rysunku planu), w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu w sąsiedztwie obszaru kolejowego. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych, określają przepisy odrębne.

4. W części południowej terenu elementarnego 16.L oraz centralno-południowej terenu elementarnego 10.ZP występują tereny o spadkach powyżej 15 stopni, dla których ustalenia zawarto w §7 ust. 8.

5. W południowej części obszaru objętego planem, w granicach terenów 14.KOP oraz 10.ZP, znajdują się tereny powyrobiskowe, zagrożone osuwaniem mas ziemnych, oznaczone na rysunku planu. Zagospodarowanie terenów w granicach terenów powyrobiskowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

6. Nakaz uwzględniania przepisów odrębnych, w tym norm branżowych, w granicach pasów technicznych obiektów infrastruktury technicznej wyznaczonych od istniejącego kolektora sanitarnego DN1000, zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku budowy, przebudowy bądź remontu istniejącego kolektora DN 1000, wymagającej zmiany jego lokalizacji, pas techniczny o szerokości 15,0m tj. po 7,5m od osi kolektora w obu kierunkach, wyznacza się wzdłuż nowego przebiegu kolektora.

**§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Teren objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który tworzą:

a) ulica Gdańska (przebiegająca poza granicą opracowania), poprzez drogi publiczne, oznaczone w planie jako 01.KDD (ulica Królowej Marysieńki) oraz 02.KDD (ulica Jana III Sobieskiego),

b) droga powiatowa nr 1400G (przebiegająca poza granicą opracowania), poprzez drogi publiczne, oznaczone w planie jako 03.KDL (ul. Leśna) oraz 05.KDD (ul. Kamienna).

2. Poszczególne tereny obsługiwane są przez drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu. Zasady dostępności do terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

3. Układ dróg publicznych w obszarze objętym planem tworzą:

1) drogi klasy technicznej L - lokalna, oznaczone w planie jako 03.KDL (ulica Leśna) oraz 04.KDL (rezerwa pod rozbudowę ulicy Gniewowskiej);

2) drogi klasy technicznej D - dojazdowa, oznaczone w planie jako 01.KDD (ulica Królowej Marysieńki), 02.KDD (ulica Jana III Sobieskiego) oraz 05.KDD (ulica Kamienna).

4. Teren 04.KDL stanowi rezerwę pod rozbudowę drogi powiatowej nr 1400G (ulica Gniewowska).

**§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Na całym terenie dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zaopatrzenie w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę - istniejącej i projektowanej zabudowy - z sieci wodociągowej, w układzie zapewniającym ciągłą dostawę wody pitnej odpowiedniej jakości;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub rozbiórkę istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie objętym planem.

3. Odprowadzenie ścieków:

1) cały obszar objęty planem położony jest w aglomeracji Gdynia - ustala się zasadę docelowego odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych lub przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt. 3) oraz przepisów odrębnych;

2) obowiązuje odprowadzenie ścieków, o których mowa w pkt. 1) - z istniejącej i projektowanej zabudowy - do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem opracowania, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ścieki powstałe w związku z prowadzoną działalnością na danym terenie, w tym ścieki przemysłowe, wymagające oczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej do parametrów określonych na podstawie przepisów odrębnych, należy oczyszczać na urządzeniach zlokalizowanych w obrębie nieruchomości, na której powstają.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) w ramach adaptacji miasta do zmian klimatu, w obszarze objętym planem minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni ażurowych w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej; należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i z dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszych, ogólnodostępnych parkingów:

a) poprzez retencjonowanie w obszarach pasów drogowych lub w innym terenie, w porozumieniu z właścicielem tego terenu,

b) pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,

c) do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,

d) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych działek budowlanych:

a) ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w obrębie działek budowlanych;

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- pośrednio lub bezpośrednio do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem opóźnionego odpływu,

- do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,

c) na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:

- systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,

- infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji,

d) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

4) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych (w tym także z miejsc postojowych i parkingów) przed odprowadzeniem do odbiorników wymagają oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

5) odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i działek budowlanych realizować w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zalewaniem innych terenów.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie objętym planem;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł indywidulanych, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;

3) wyklucza się budowę nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na całym terenie objętym planem.

6. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

1) z miejskiej sieci ciepłowniczej;

2) dopuszcza się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności;

3) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza.

8. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej: dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

**§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 17. Stawka procentowa:** dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

**§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.MW-U o powierzchni ok. 0,28ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej*;*

1) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu;

2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub w formie lokali mieszkalnych w budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym; wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3, ust. 1, pkt 1);

4) wyklucza się lokalizację funkcji przemysłowej, w tym obiektów, urządzeń, składów i magazynów niezbędnych dla prowadzenia działalności przemysłowej;

5) dopuszcza się lokalizację funkcji usług obsługi komunikacji;

6) wyklucza się lokalizację zabudowy usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim;

7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży;

8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 03.KDL oraz 04.KDL w odległości 8 m od linii rozgraniczającej oraz wyznaczoną przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 1,5;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12,5m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży: 5,0m;

4) rodzaj dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych: obowiązują dachy strome (dwu- lub wielospadowe), symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna 12,0m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 03.KDL, poprzez istniejące zjazdy.

**§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MN-U o powierzchni ok. 0,30ha oraz terenu 03.MN-U o powierzchni ok. 0,59ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej;

1) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3, ust. 1, pkt 1);

3) wyklucza się lokalizację funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim;

4) wyklucza się funkcje usług obsługi komunikacji;

5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży;

6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od ulicy Gdańskiej, znajdującej się poza obszarem planu: w odległości 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) od drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 01.KDD: w odległości 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) od drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 02.KDD: w odległości 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,6,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 25%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 2,4; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 3,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych, mieszkalno-usługowych, usługowo-mieszkalnych: 12,5m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży: 5,0m;

4) rodzaj dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych: obowiązują dachy strome (dwu- lub wielospadowe), symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m²;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna 12,0m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) pozostałe ustalenia:

a) obowiązują następujące formy zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, szeregowa jak w stanie istniejącym; dla nowej zabudowy wyklucza się formę bliźniaczą, szeregową lub grupową,

- dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: wolnostojąca,

b) istniejące budynki mieszkalne usytuowane bezpośrednio przy granicy działki uznaje się za zgodne z planem; wyklucza się lokalizacje nowych budynków mieszkalnych albo mieszkalno-usługowych albo usługowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m,

c) dla budynków istniejących, zlokalizowanych na granicy działki dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę,

d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. **Obsługa komunikacyjna:**

1) z ulicy Gdańskiej, znajdującej się poza obszarem planu, poprzez istniejące, uzgodnione z zarządcą drogi zjazdy;

2) z dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 01.KDD, 02.KDD.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.IE o powierzchni ok. 0,01ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

teren istniejącej stacji transformatorowej zbiorczego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: po granicy z terenem 01.KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny, dopuszcza się zabudowę obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na całym terenie 04.IE,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0%, dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie: dowolny;

3) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;

4) rodzaj dachu: nie ustala się;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

6) pozostałe ustalenia: gabaryty obiektów budowalnych: wysokość maksymalna dowolna.

3. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 01.KDD.

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.MW-U o powierzchni ok. 0,34ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej;

1) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu;

2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub w formie lokali mieszkalnych w budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym; wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3, ust. 1, pkt 1);

4) wyklucza się lokalizację funkcji przemysłowej, w tym obiektów, urządzeń, składów i magazynów niezbędnych dla prowadzenia działalności przemysłowej;

5) wyklucza się lokalizację zabudowy usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim;

6) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży;

7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 01.KDD oraz 02.KDD zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 2,4; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 3,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12,5m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży: 5,0m;

4) rodzaj dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych: obowiązują dachy strome (dwu- lub wielospadowe), symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna 12,0m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3. **Obsługa komunikacyjna:** z dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 01.KDD oraz 02.KDD.

**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.IG o powierzchni ok. 0,06ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;

teren istniejącej stacji gazowej, dla której obowiązują przepisy odrębne.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: po granicy z terenem 01.KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny, dopuszcza się zabudowę obiektów i urządzeń technicznych na całym terenie 06.IG,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0%, dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie: dowolny;

3) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;

4) rodzaj dachu: nie ustala się;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

6) pozostałe ustalenia: gabaryty obiektów budowalnych: wysokość maksymalna dowolna.

3. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 01.KDD.

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.ZP o powierzchni ok. 0,03ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;

tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów wypoczynku i rekreacji (np. ogródki jordanowskie, place zabaw itp.).

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie: dowolny;

2) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;

3) rodzaj dachu: nie ustala się;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

5) pozostałe ustalenia: gabaryty obiektów budowalnych: wysokość maksymalna dowolna.

3. **Obsługa komunikacyjna:** z dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 01.KDD oraz 02.KDD.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.MN-U o powierzchni ok. 0,99ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej;

1) nie ustala się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową w obrębie terenu;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3, ust. 1, pkt 1);

3) wyklucza się lokalizację funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim;

4) wyklucza się funkcje usług obsługi komunikacji;

5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży;

6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od ulicy Gdańskiej, znajdującej się poza obszarem planu: w odległości 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) od drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 01.KDD: w odległości 4m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

c) od drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 02.KDD: w odległości 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,6,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 25%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 2,4; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 3,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, usługowo-mieszkalnych: 12,5m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży: 5,0m;

4) rodzaj dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych: obowiązują dachy strome (dwu- lub wielospadowe), symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków gospodarczych i garaży dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m²;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna 12,0m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) pozostałe ustalenia:

a) obowiązują następujące formy zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca; dla nowej zabudowy wyklucza się formę bliźniaczą, szeregową lub grupową,

- dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: wolnostojąca,

b) istniejące budynki mieszkalne usytuowane bezpośrednio przy granicy działki uznaje się za zgodne z planem; wyklucza się lokalizacje nowych budynków mieszkalnych albo mieszkalno-usługowych albo usługowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m,

c) dla budynków istniejących, zlokalizowanych na granicy działki dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę,

d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. **Obsługa komunikacyjna:**

1) z ulicy Gdańskiej, znajdującej się poza obszarem planu, poprzez istniejące, uzgodnione z zarządcą drogi zjazdy;

2) z dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 01.KDD, 02.KDD.

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.IE o powierzchni ok. 0,36ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

1) teren istniejącej podstacji trakcyjnej.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od ulicy Gdańskiej, znajdującej się poza obszarem planu: w odległości 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) po granicy strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu,

c) wyznaczoną przez istniejący budynek, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 20%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,4; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 0,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 8,5m;

4) rodzaj dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych: dowolne;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna 15,0m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Obsługa komunikacyjna:**

1) z ulicy Gdańskiej, znajdującej się poza obszarem planu, poprzez istniejący, uzgodniony z zarządcą drogi zjazd;

2) z drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 02.KDD.

**§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.ZP o powierzchni 1,76ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni urządzonej;

1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących zwiększeniu retencji krajobrazowej takie jak różnego rodzaju stawy, w szczególności stawy naturalistyczne, oczka wodne, niecki retencyjno - filtracyjne, ronda infiltrujące itp.,

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%;

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie: nie ustala się;

3) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;

4) rodzaj dachu: nie ustala się;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna dowolna, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;

7) pozostałe ustalenia: z uwagi na występowanie terenów powyrobiskowych, potencjalnie zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, wszelkie prace budowlane związane z zagospodarowaniem terenu należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności podłoża – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stateczności skarp i zboczy znajdujących się na terenie lub terenach sąsiednich, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia.

3. **Obsługa komunikacyjna:** z terenu 14 KOP oraz terenów położonych poza obszarem planu.

**§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.KKK o powierzchni ok. 2,6ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny kolejowe – linia kolejowa o znaczeniu państwowym;

1) na terenie występuje fragment obszaru zabytkowego zespół dworca kolejowego i osiedla kolejowego, dla których ustalenia zawarto w § 8;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont oraz nadbudowę linii kolejowej.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się ;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny, dopuszcza się zabudowę obiektów i urządzeń technicznych na całym terenie 11.KKK,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0%, dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie: dowolny;

3) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;

4) rodzaj dachu: nie ustala się;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna 50,0m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Obsługa komunikacyjna:**

1) z dróg publicznych, oznaczonych w planie jako: 02.KDD, 03.KDL.

**§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.U o powierzchni 0,03ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej*;*

1) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3, ust. 1, pkt 1);

2) wyklucza się lokalizację funkcji przemysłowej, w tym obiektów, urządzeń, składów i magazynów niezbędnych dla prowadzenia działalności przemysłowej;

3) dopuszcza się lokalizację funkcji usług obsługi komunikacji;

4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, publicznego placu albo skweru z wyposażeniem w niezbędne meble miejskie dla potrzeb użytkowników terenu;

5) wyklucza się lokalizację zabudowy usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim;

6) wyklucza się lokalizację szpitali oraz domów opieki społecznej a także budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

7) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży;

8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: wyznaczoną przez istniejący budynek, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,6,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 10%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,8; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 2,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 8,5m;

4) rodzaj dachu: kształt dachu dowolny, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dowolna;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna 15,0m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Obsługa komunikacyjna:**

1) z drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 05.KDD.

**§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.P o powierzchni 7,69ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy produkcyjnej;

1) dopuszcza się lokalizację funkcji przemysłowej, w tym obiektów, urządzeń, składów i magazynów niezbędnych dla prowadzenia działalności przemysłowej, produkcyjnej;

2) wszelkie składowiska surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim, należy lokalizować w pomieszczeniach zamkniętych, uniemożliwiających ich przemieszczanie się;

3) wyklucza się lokalizowanie składowisk odpadów niebezpiecznych, zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych oraz surowców wtórnych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych, grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok itp. o zbliżonym stopniu uciążliwości;

4) wyklucza się lokalizację szpitali oraz domów opieki społecznej a także budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

5) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej w formie grupy drzew lub wysokich zakrzewień wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy terenu - zgodnie z rysunkiem planu;

6) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży;

7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 03.KDL oraz 04.KDL w odległości 8 m od linii rozgraniczającej oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) od drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 05.KDD: w odległości 6m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) od granicy terenu 12.U: w odległości 6m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) po granicy obszaru zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,8,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 2,0; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 2,4;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;

4) rodzaj dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych: dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 $m^2$;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna 50,0m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3. **Obsługa komunikacyjna:**

1) z dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 03.KDL oraz 04.KDL.

**§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.KOP o powierzchni 1,67ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny parkingu;

1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze oraz użytkownikom parkingu takie jak budka parkingowa, toaleta ogólnodostępna itp;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 03.KDL: w odległości 8m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,1; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 0,15;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;

4) rodzaj dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych: dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna 15,0m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) pozostałe ustalenia: z uwagi na występowanie terenów powyrobiskowych, potencjalnie zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, wszelkie prace budowlane związane z zagospodarowaniem terenu należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków posadowienia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stateczności podłoża – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stateczności skarp i zboczy znajdujących się na terenie lub terenach sąsiednich, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia np. poprzez wznoszenie murów oporowych itp., przy czym lokalizację budowli zabezpieczających należy przewidzieć w granicach terenu 14 KOP. Dopuszcza się makroniwelację terenu oraz budowę murów oporowych wyższych niż 1m, według potrzeb wynikających z dokumentacji technicznej opracowanej dla inwestycji realizowanej w obrębie terenu.

3. **Obsługa komunikacyjna:**

1) z drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 03.KDL.

**§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.U-P o powierzchni 0,49ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

1) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3, ust. 1, pkt 1);

2) dopuszcza się lokalizację funkcji przemysłowej, w tym obiektów, urządzeń, składów i magazynów niezbędnych dla prowadzenia działalności przemysłowej;

3) dopuszcza się lokalizację funkcji usług obsługi komunikacji;

4) wyklucza się lokalizację zabudowy usługowej lub przemysłowej wymagających usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim;

5) wyklucza się lokalizowanie składowisk odpadów niebezpiecznych, zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych oraz surowców wtórnych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych, grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok itp. o zbliżonym stopniu uciążliwości;

6) wyklucza się lokalizację szpitali oraz domów opieki społecznej a także budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży;

8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 03.KDL: w odległości 8m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 2,0; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 2,4;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;

4) rodzaj dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych: dowolny;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

6) gabaryty pozostałych obiektów budowalnych: wysokość maksymalna 50,0m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Obsługa komunikacyjna:**

1) z drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 03.KDL.

**§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.L o powierzchni 1,78ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny lasu;

1) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami o lasach.

2. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%;

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie: nie ustala się – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;

4) rodzaj dachu: nie ustala się;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;

6) pozostałe ustalenia: gabaryty obiektów budowalnych: wysokość maksymalna dowolna.

3. **Obsługa komunikacyjna:** z terenów położonych poza obszarem planu.

**§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KDD o powierzchni ok. 0,31ha, dla terenu 02.KDD o powierzchni ok. 0,39ha oraz dla terenu 05.KDD o powierzchni ok. 0,19ha**

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy D –dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie: szerokość drogi jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój drogi w zależności od potrzeb zarządcy drogi.

3. Pozostałe ustalenia: w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi; dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych, urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

**§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.KDL o powierzchni ok. 0,59ha oraz dla terenu 04.KDL o powierzchni ok. 0,11ha**

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy L – lokalna.

2. Parametry, wyposażenie:

1) szerokość drogi: jak w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) elementy wyposażenia: dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych, zatok autobusowych oraz innych elementów wyposażenia według potrzeb.

3. Pozostałe ustalenia: w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb zarządcy drogi.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

**§ 35.** 1. Dla obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Reda dla obszaru położonego w rejonie ulic Gdańskiej i Jana III Sobieskiego tj. dla działek nr ew. 417/5, 417/7, 417/18-19, 418/1, 418/9-11 (obręb 1) zawarte w uchwale Nr XXIX/300/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pom., nr 72, poz. 861 z dnia 10.09.2001r.);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki ”D”, położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, zawarte w uchwale Nr V/55/2011 z dnia 16 lutego 2011r. (Dz. Urz. Woj. Pom., nr 37, poz. 876 z dnia 06.04.2011r.).

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

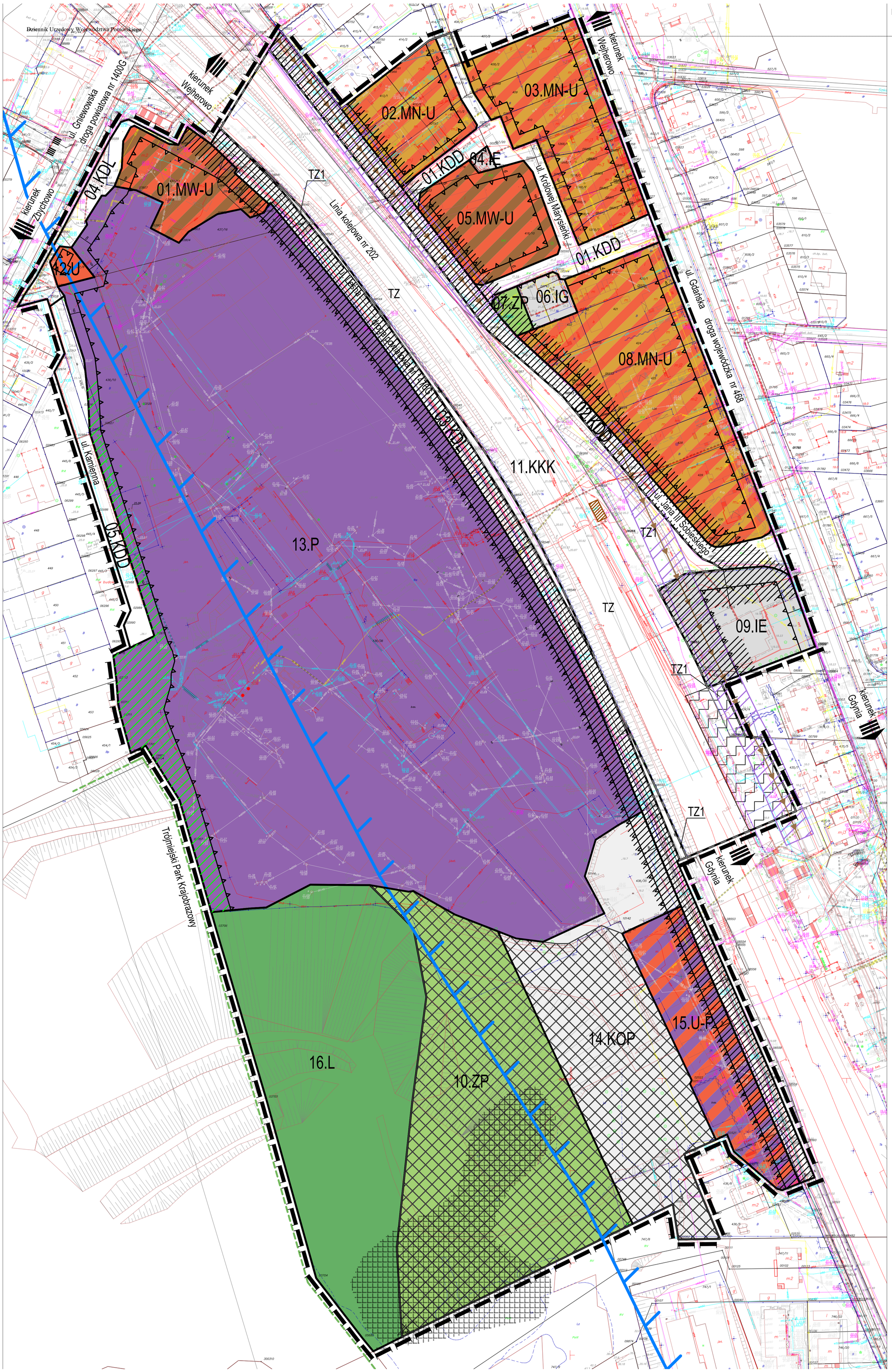
3. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Redzie

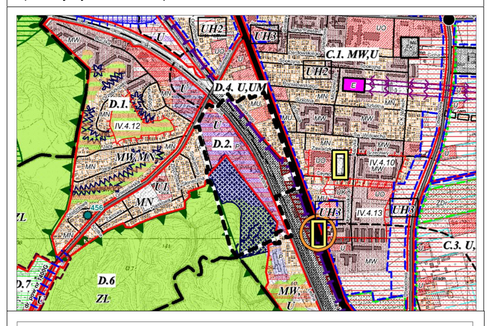
**Kazimierz Okrój**

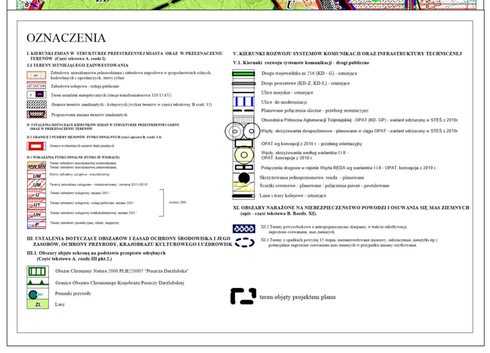
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. GDAŃSKIEJ, JANA III SOBIESKIEGO I LEŚNEJ W REDZIE

**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXX/688/2024**
**Rady Miejskiej w Redzie z dnia 03 stycznia 2024 r.**




*Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Redy*
*(Uchwała Nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 08 kwietnia 1997 r. z późniejszymi zmianami)*



OZNACZENIA

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW (Część tekstowa A, rozdz.I).

II. TERENY HISTORYCZNEGO ZAGOSPODAROWANIA

- Zabudowa - mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, skwery i parki
- Zabudowa usługowa - usługi publiczne
- Tereny urządzeń magistralnych (stacje transformatorowe 110/15 kV)
- Obszaru bonitacji ziemi(zmiana)- kategoryzacja (wyłącznie bonitacje w ciągu ul.Kolejowej, B rozdz. I.1)
- Proponowana zmiana bonitacji ziemi(zmiana)

III. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNEJ OBSZARU (Część tekstowa A, rozdz. I.2)

IV. UKŁADY RUCHU I SYSTEMY ROZPŁYWU (część tekstowa B, rozdz. I.4)

- Tereny wyłączone z ruchu kołowego (pieszo-rowerowe)

II.1. WYKAZ KSTA FUNKCJONALNE (FUNKCJE W NORMACH)

- Tereny zwartej zurbanizowanej wielorodzinnej
- Tereny zwartej zurbanizowanej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy zwrotnej - wielorodzinnej
- Tereny zwartej zabudowy usługowej - wielorodzinnej
- Tereny zwartej zabudowy usługowej - jednorodzinnej
- Tereny zabudowy usługowej - zagrodowej
- Tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne (zmiana 2011)
- Tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne (zmiana 2011)
- Tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne (zmiana 2011)
- Tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne (zmiana 2011)
- Tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów

III. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

III.1. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych (Część tekstowa A, rozdz III pkt.1)

- Obszar Chronionego Natura 2000 PLB220001 "Peszczu Darzlubskie"
- Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Peszczy Darzlubskiej
- Pomniki przyrody
- Lasy

V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

V.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji - drogi publiczne

- Droga wojewódzka nr 218 (KD - G) - istniejąca
- Drogi powiatowe (KD-Z, KD-L) - istniejące
- Ulice starsze - istniejące
- Ulice do modernizacji
- Planowane połączenia uliczne - przebieg orientacyjny
- Obwodnica Połnocna Aglomeracji Trójmiejskiej - OPAT (KD - GP) - wariant odrzucony w STEE z 2010r.
- Węzły, skrzyżowania dwupoziomowe - planowane w ciągu OPAT - wariant odrzucony w STEE z 2010r.
- OPAT wg koncepcji z 2010 r. - przebieg orientacyjny
- Węzły, skrzyżowania zwykłe wariantów I i II - OPAT, koncepcja z 2010 r.
- Połączenia drogowe z rejonu Węzła REDA wg wariantów I i II - OPAT, koncepcja z 2010 r.
- Skrzyżowania jednopoziomowe, zwykłe - planowane
- Ścieżki rowerowe - planowane - połączenia parcel - przebieg orientacyjny
- Linie i trasy kolejowe - istniejące

XI. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH (część tekstowa B, Rozdz. XI).

- XI.1. Tereny przewidziane z antropogenicznego zasypu, w trakcie eksploatacji, zagrożone osuwaniem mas ziemnych
- XI.3. Tereny o spadkach powyżej 15 stopni, zagrożone osuwaniem (osuwiska, zsuwiska, zawalisko itp.) - potencjalne zagrożenie osuwaniem mas ziemnych w przypadku mocnej ingerencji
- teren objęty projektem planu

## OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

**OZNACZENIE TERENU**

(1).(A) — (1) - KOLEJNY NUMER TERENU; (A) - PRZEZNACZENIE TERENU

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- MN-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U-P — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- P — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- IE — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- IG — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- L — TERENY LASU
- KOP — TERENY PARKINGU
- KKK — TERENY KOLEJOWE
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L - LOKALNA
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D - DOJAZDOWA

**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

- GRANICA TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZAR ZIELENI IZOLACYJNEJ DO WPROWADZENIA

**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

- OBIEKT O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- ZABYTKOWY ZESPÓŁ DWORCA KOLEJOWEGO I OSIEDLA KOLEJOWEGO - FRAGMENT OBJĘTY PLANEM

**ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

- TZ — TERENY ZAMKNIĘTE
- TZ1 — TERENY ZAMKNIĘTE - PO REALIZACJI USTALEŃ PLANU
- GRANICE GZWP NR 110 'PRADOLINA KASZUBSKA I RZEKA REDA"

**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

- ZASIĘG 50-METROWEJ STREFY OCHRONY OD CMENTARZA
- STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU OD OBSZARU KOLEJOWEGO
- TERENY POWYROBISKOWE, W TRAKCIE REKULTYWACJI, ZAGROŻONE OSUWANIEM MAS ZIEMNYCH
- TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 15 STOPNI
- PAS TECHNICZNY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY DN1000

N

**SKALA 1: 1000**

10 0 50 100

BIURO URBANISTYCZNE
UL.GROTTGERA 26/3 80-311 GDAŃSK
TEL./FAX : (58) 554-84-40

| | | |
|---|---|---|
| ZAMAWIAJĄCY: Burmistrz Miasta Redy | | |
| Rysunek planu | SKALA 1:1000 | STYCZEŃ 2024 r. |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX/688/2024

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 3 stycznia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**
**dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Gdańskiej, Jana III Sobieskiego i Leśnej w Redzie**

Na podstawie uchwały XIII/139/2019 z dnia 24 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Gdańskiej, Jana III Sobieskiego i Leśnejw Redzie, Burmistrz Miasta Redy podjął procedurę sporządzenia ww planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 listopada 2023 roku do 04 grudnia 2023 roku w siedzibie w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 listopada 2023 roku w Urzędzie Miasta w Redzie przy ul. Gdańskiej 33, w Sali Konferencyjnej nr 110.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 18 grudnia 2023 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca rozwiązań przyjętych w planie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX/688/2024

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 3 stycznia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**
**dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Gdańskiej, Jana III Sobieskiego i Leśnej w Redzie**

***A. Zadania własne gminy***

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

·budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,

·budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,

·budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

·budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), jak:

·zaopatrzenie w energię elektryczną,

·zaopatrzenie w energię cieplną,

·zaopatrzenie w gaz,

- podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

***B. Budowa dróg***

Na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. Ewentualna budowa (urządzenie) dróg wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie a nie zrealizowanych do dnia uchwalenia niniejszego planu, nie będzie skutkiem realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

***C. Uzbrojenie terenu***

Na obszarze objętym planem, w wyniku realizacji celów publicznych związanych z zagospodarowaniem terenu, może zaistnieć konieczność rozbudowy systemów komunalnych związanych z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzeniem ścieków komunalnych czy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

***D. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy***

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów. Ewentualna rozbudowa linii elektroenergetycznych na potrzeby zaopatrzenia w energię terenu objętego planem będzie realizowana w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwo posiadające stosowną koncesję.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/688/2024

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 3 stycznia 2024 r.

Zalacznik4.gml

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