

UCHWAŁA Nr XXX / 276 / 2004

Rady Miejskiej Redy

z dnia 21 grudnia 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego południowo – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie

Na podstawie art. 26 w związku z art.7, art.8 ust.1 i ust.3, art.9, art.10, art.11, art.18 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr.80 poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami),
na wniosek Burmistrza Miasta REDY

Rada Miejska Redy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego południowo – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony po południowej stronie ulicy Rekowskiej do ulicy Granicznej i po zachodniej stronie linii kolejowej Reda – Hel.

Granice obowiązywania ustaleń planu przedstawiono na:

1/ Załączniku nr 1, do niniejszej uchwały, tj. **rysunku planu nr 1** w skali 1:1000, stanowiącym integralną część uchwały,

2/ Załączniku nr 2 do uchwały, tj. **rysunku planu nr 2** w skali 1:2000, stanowiącym integralną część uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie: przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania; linii rozgraniczających tereny ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi; terenów przeznaczonych pod realizację celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny; określenie warunków i zasad zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych; zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tej infrastruktury; lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy (w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów, intensywności zabudowy) i urządzenia terenu; zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane; ustalenie tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 2

USTALENIA OGÓLNE

1. Na ustalenia planu składają się:

1/. Ustalenia ogólne zawarte w § 2 niniejszej uchwały;

2/. Ustalenia szczegółowe zawarte w § 3 ust.2 i ust. 3;

3/. Ustalenia w zakresie zasad infrastruktury technicznej, zawarte w § 4 niniejszej uchwały;

4/. Ustalenia inne zawarte w § 5 niniejszej uchwały;

5/. Ustalenia graficzne zawarte na Rysunku planu nr 1, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz na Rysunku planu nr 2, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały w zakresie określonym na rysunku planu w „Oznaczeniach” w punkcie „I. Ustalenia planu”; oznaczenia zawarte w punkcie „II. Oznaczenia informacyjne” mają charakter informacyjny.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące grupy funkcji:

1/. USŁUGI - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „U”:

A/. Wszelka działalność usługowa (wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną) oraz budynki zamieszkania zbiorowego z wykluczeniem:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, podanych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. nr 179 poz. 1490).

B/. Dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową lub w oddzielnym budynku.

Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych.

Dla budynków mieszkalnych znajdujących się w zasięgu oddziaływania akustycznego terenów drogowych i kolejowych, winny być spełnione wymogi określone w obowiązujących przepisach.

C/. Prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

D/. Ustalenia dodatkowe:

- budynki mogą być usytuowane:
 - a/ na granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że przylegają do budynku o tej samej funkcji i mają jednolitą formę architektoniczną (wysokość, spadek dachu);
 - b/ w odległości minimum 1,5m od granicy działki sąsiedniej, pod warunkiem że ściana budynku od strony granicy będzie posiadała wysokość maksimum 5m i nie pogorszy warunków użytkowania działki sąsiedniej;
- dopuszcza się prowadzenie instalacji infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą danego terenu oraz urządzeń reklamowych.

E/. Uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia funkcji, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu.

2/. ZABUDOWA MIESZKANIOWA I USŁUGI - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MU”.

A/. Zakres dopuszczalnych funkcji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (do 4 mieszkań w budynku) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki zamieszkania zbiorowego i wszelka działalność usługowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojazdami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną z wykluczeniem:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, podanych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. nr 179 poz. 1490);
- przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, podanych w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. nr 179 poz. 1490) - nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej.

Budynki mogą być usytuowane jako: wolnostojące i bliźniacze, jeżeli przylegają do budynku o tej samej funkcji zlokalizowanego na sąsiedniej działce.

Usługi dopuszcza się w obiektach wolnostojących lub w połączeniu z funkcją mieszkaniową.

B/. Prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu).

Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

C/. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:

- muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
- muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych,
- dla budynków mieszkalnych znajdujących się w zasięgu oddziaływania akustycznego terenów drogowych i kolejowych, winny być spełnione wymogi określone w obowiązujących przepisach.

D/. Ustalenia dodatkowe:

- dopuszcza się lokalizację maksimum dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednego budynku wielorodzinnego i jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
- budynki mogą być usytuowane:
 - a/ na granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że przylegają do budynku o tej samej funkcji i mają jednolitą formę architektoniczną (wysokość, spadek dachu),
 - b/ w odległości minimum 1,5m od granicy działki sąsiedniej, pod warunkiem że ściana budynku od strony granicy będzie posiadała wysokość maksimum 5m i nie pogorszy warunków użytkowania działki sąsiedniej,
- dopuszcza się prowadzenie instalacji infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą danego terenu oraz urządzeń reklamowych.

E/. Uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia lokalizacji budynków, form zabudowy i usług, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu.

3/. ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”.

A/. Zakres dopuszczalnych funkcji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojazdami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną.

Usługi dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynkach mieszkalnych (wyłącznie w poziomie parteru, maksimum do 50% powierzchni użytkowej parteru).

Dopuszczalny zakres usług:

- usługi biurowe, administracyjne, gabinety lekarskie i pokrewne,
- usługi handlu,
- usługi rzemiosła bytowego (usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, szewc, itp.).

B/. Prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu).

Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

C/. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:

- muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
- muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych,
- dla budynków mieszkalnych znajdujących się w zasięgu oddziaływania akustycznego terenów drogowych i kolejowych, winny być spełnione wymogi określone w obowiązujących przepisach.

D/. Ustalenia dodatkowe:

- dopuszcza się lokalizację maksimum dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce budowlanej,
- dopuszcza się lokalizację jednego garażu (maksimum na dwa samochody do 3,5 t) lub budynku gospodarczego na jednej działce budowlanej;
- budynki mieszkalne mogą być usytuowane jako: wolnostojące, bliźniacze, szeregowe.
- budynki mogą być usytuowane:
 - a/ na granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że przylegają do budynku o tej samej funkcji i mają jednolitą formę architektoniczną (wysokość, spadek dachu),
 - b/ w odległości minimum 1,5m od granicy działki sąsiedniej, pod warunkiem że ściana budynku od strony granicy będzie posiadała wysokość maksimum 5m i nie pogorszy warunków użytkowania działki sąsiedniej,

- dopuszcza się prowadzenie instalacji infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą danego terenu oraz urządzeń reklamowych,

E/. Uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia lokalizacji budynków, form zabudowy i usług, jeżeli zostały podane w karcie danego terenu.

4/ FUNKCJE PRODUKCYJNE I USŁUGI - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 'PU'.

A/. Zakres dopuszczalnych funkcji: wszelka działalność usługowa i produkcyjna wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami, dojazdami i infrastruktura techniczną z wykluczeniem:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, podanych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. nr 179 poz. 1490),
- stacji paliw.

Uwaga: dla danego terenu obowiązują wykluczenia usług, jeżeli zostały podane indywidualnie w kartach terenów.

B/. Dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością.

Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:

- muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
- muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych,
- dla budynków mieszkalnych znajdujących się w zasięgu oddziaływania akustycznego terenów drogowych i kolejowych, winny być spełnione wymogi określone w obowiązujących przepisach.

C/. Prowadzona działalność usługowa i produkcyjna musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych i hałasu. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

D/. Ustalenia dodatkowe:

- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych,
- budynki mogą być usytuowane:
 - a/ na granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że przylegają do budynku o tej samej funkcji i mają jednolitą formę architektoniczną (wysokość, spadek dachu),
 - b/ w odległości minimum 1,5m od granicy działki sąsiedniej, pod warunkiem że ściana budynku od strony granicy będzie posiadała wysokość maksimum 5m i nie pogorszy warunków użytkowania działki sąsiedniej,
- dopuszcza się prowadzenie instalacji infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą danego terenu oraz urządzeń reklamowych.

5/ ROLNICTWO - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 'R'.

A/. Zakres dopuszczalnych funkcji: uprawy rolne i ogrodnictwo, budynki i budowle związane z prowadzoną działalnością rolniczą z wykluczeniem bezściółowej hodowli zwierząt.

B/. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych.

C/. Prowadzona działalność musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych i hałasu. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

D/. Ustalenia dodatkowe:

- budynki mogą być usytuowane:
 - a/ na granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem że przylegają do budynku garażu lub istniejącego budynku gospodarczego i mają jednolitą formę architektoniczną (wysokość, spadek dachu),
 - b/ w odległości minimum 1,5m od granicy działki sąsiedniej, pod warunkiem że ściana budynku od strony granicy będzie posiadała wysokość maksimum 5m i nie pogorszy warunków użytkowania działki sąsiedniej,

- dopuszcza się prowadzenie instalacji infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą danego terenu.

6/. LAS - tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem „ZL”.

A/. Zakres dopuszczalnych funkcji i użytkowania:

- prowadzenie ścieżek pieszych o nawierzchni nieutwardzonej po istniejących duktach leśnych (w miejscach oznaczonych na rysunku planu),
- urządzenie miejsc wypoczynku, punktów widokowych z elementami małej architektury (przyległych do ścieżek pieszych),
- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, wyłączenie w wypadku udokumentowania braku możliwości innego ich prowadzenia.

B/. W obrębie terenów wyklucza się: lokalizację budynków i budowli (trwałych i tymczasowych) – nie dotyczy budowli związanych z gospodarką leśną.

7/. TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TRAFOSTACJA, oznaczone na rysunku planu symbolem „T”.

Tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – trafostacja.

8/. TERENY KOMUNIKACJI , oznaczone na rysunku planu symbolami:

KL – ulica lokalna; KD - ulica dojazdowa; KP – ciągi pieszo – jezdne; KX – ciągi piesze; Kw- teren komunikacji wewnętrznej; KK – obszar kolejowy; K – teren przeznaczony do poszerzenia dróg przyległych.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przedstawiono w § 2 ust.4.

3. Ustala się definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:

1/. budynek mieszkalny jednorodzinny: budynek mieszkalny zawierający do dwóch mieszkań.

2/. budynek mieszkalny wielorodzinny: budynek mieszkalny zawierający więcej niż dwa mieszkania.

3/. budynek wolnostojący: budynek usytuowany na działce z zachowaniem odległości ścian zewnętrznych (lub skrajnego narożnika lub innego elementu) minimum 1,50 m od granic działki.

4/.budynek zamieszkania zbiorowego: budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi poza stałym miejscem zamieszkania, taki jak: hotel, motel, pensjonat, schronisko turystyczne, a także budynek do stałego pobytu ludzi taki jak: dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka.

5/. dach dwuspadowy: dach o dwóch połaciach o tych samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70 % rzutu dachu (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn itp.).

6/. garaże indywidualne: garaże jedno lub dwu stanowiskowe.

7/. kalenica: główna, najdłuższa kalenica dachu, będąca krawędzią przecięcia połaci dachowych.

8/. koncepcja urbanistyczno – architektoniczna: opracowanie zawierające koncepcję zagospodarowania terenu (lub działki objętej inwestycją) sporządzoną na mapie zasadniczej oraz koncepcję architektoniczną, zawierającą minimum rzuty charakterystycznych kondygnacji, przekrój, elewacje - z pokazaniem budynków istniejących na działkach bezpośrednio przyległych.

9/. liczba kondygnacji określona jako „1,5” oznacza: budynek parterowy z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, przykryty dachem dwuspadowym, o spadku określonym w karcie terenu.

liczba kondygnacji określona jako „2,5” oznacza: budynek piętrowy z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, przykryty dachem dwuspadowym, o spadku określonym w karcie terenu.

10/. linia podziału wewnętrznego na działki budowlane: linia określająca zasady podziału terenu na działki budowlane, oznaczona na rysunku planu lub scharakteryzowana w ustaleniach szczegółowych.

11/. miejsca postojowe: miejsca postojowe na parkingach, w garażach i wiatach (na poziomie terenu i pod poziomem terenu) na działce budowlanej lub na terenie objętym inwestycją (w tym na terenie wskazanym na rysunku planu jako: „teren do zagospodarowania na cele komunikacji i zieleni”).

12/. nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca linię maksymalnego wysunięcia ścian zewnętrznych budynków. Linia ta nie dotyczy tarasów, wykuszy, balkonów, schodów wejściowych, podestów, itp., które mogą być wysunięte przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,00 m oraz śmietników. Nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budynków projektowanych lub projektowanych elementów budynków istniejących.

13/. poziom posadowienia parteru: poziom mierzony od naturalnej warstwy terenu w rejonie głównego wejścia do budynku, do poziomu parteru.

14/. powierzchnia użytkowa budynku: suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku obejmująca pomieszczenia wydzielone przegrodami zewnętrznymi, mierzona po wewnętrznym obrysie tych przegród, bez powierzchni przegród wewnętrznych, mierzona na poziomie podłogi. Do powierzchni użytkowej kondygnacji wlicza się powierzchnię pomieszczeń na poddaszu o wysokości ponad 1,90m; do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni loggii;

15/. procent zabudowy: określa maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego inwestycją; do powierzchni zabudowy wlicza się tereny zabudowane obiektami kubaturowymi, zamkniętymi ścianami zewnętrznymi i dachem.

16/. przepisy odrębne: należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz polskie normy.

17/. tereny biologicznie czynne: powierzchnia terenu pokrytego roślinnością i wodą powierzchniową a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m².

Określony w karcie terenu procent powierzchni terenów biologicznie czynnych odnosi się do działki budowlanej lub jej części objętej inwestycją.

18/. teren komunikacji wewnętrznej:

- tereny położone wewnątrz terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem Kw, przeznaczone do zagospodarowania na dojazdy i dojścia piesze; tereny komunikacji wewnętrznej mogą być włączone do terenu przyległych działek, jeżeli nie zachodzi potrzeba wykorzystania ich na wskazane funkcje,
- tereny te stanowią mogą własność prywatną lub własność gminy,
- dla działek budowlanych obsługiwanych z terenu komunikacji wewnętrznej (jeżeli nie przejdą one na własność gminy), należy ustanowić odpowiednie służebności drogowe w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych, lub współwłasność.

19/. wysokość budynków: dopuszczalna wysokość budynków od naturalnej warstwy terenu w rejonie głównego wejścia do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (nie dotyczy masztów, anten, kominów).

20/. zieleń krajobrazowa: zieleń wysoka i średnia o funkcji krajobrazowej, urządzona w formie biogrup, wprowadzona w celu oddzielenia przestrzennego terenów o różnych funkcjach oraz wzbogacenia przyrodniczego terenu; powierzchnię terenu zieleni krajobrazowej obrazowej wlicza się do powierzchni terenu biologicznie czynnej.

21/. zieleń izolacyjno - krajobrazowa: zieleń wysoka i średnia, o funkcji izolacyjnej i krajobrazowej, urządzona w formie biogrup, wprowadzona w celu oddzielenia optycznego, funkcjonalnego i przestrzennego terenów o różnych funkcjach; powierzchnię zieleni izolacyjno – krajobrazowej wlicza się do powierzchni terenu biologicznie czynnej.

4. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

1/. Usługi handlu:

a/ dla obiektów o powierzchni użytkowej do 50m² (nie dotyczy kiosków kolportażowo – handlowych): minimum 1mp/sklep.

b/ dla obiektów o powierzchni użytkowej powyżej 50m²: minimum 6mp/100 m² pow. użytkowej oraz minimum 1 mp/ 10 zatrudnionych.

2/. Usługi gastronomii: minimum 1mp/ 8 miejsc gastronomicznych, oraz minimum 1 mp/10 zatrudnionych.

3/. Usługi kultury, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3mp/ 100 m² pow. użytkowej, oraz minimum 1 mp/10 zatrudnionych.

4/. Usługi administracji, rzemiosła bytowego i inne: minimum 3mp/ 100 m² pow. użytkowej, oraz minimum 1 mp/10 zatrudnionych.

5/. Produkcja: minimum 1mp/ 100 m² pow. użytkowej, oraz minimum 1 mp/ 10 zatrudnionych.

6/. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: minimum 2mp/mieszkanie.

7/. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: minimum 1mp/mieszkanie.

5. **Terenami publicznymi w obrębie obszaru objętego planem są tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami:** 001 KL, 002 KL, 003 KD, 004 KD, 005 KD, 006 KD, 007 K, 008 KD, 009 KP, 010 KD, 011 KD, 012 KX, 013 KP, 014 KP, 016 KX, 017 KX, 018KX, 019KK.

6. **Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustaloną zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 1994r (t.j. Dz.U.nr 15 poz 139 z późn. zm.):**

1/ dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1.1.U, 1.2.MU, 1.3.U, 1.4.MU, 1.5.U, 1.6.MU, 1.7.U, 1.8.PU, 1.9.PU, 1.10.PU - w wysokości 30 %;

2/ dla pozostałych terenów - w wysokości 0 %.

7. **W obrębie terenu objętego planem nie ustala się terenów użytkowania tymczasowego.**

§ 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. **Ustala się podział terenu objętego planem liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi:**

1/ tereny komunikacji:

- poz.1. - cyfra arabska 0;

- poz.2.- cyfra arabska, oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

- poz.3. – symbol literowy, oznaczający klasyfikację terenu komunikacji.

2/ pozostałe tereny funkcjonalne:

- poz.1 - cyfra 1 lub 2, oznaczająca rysunek planu, na którym znajduje się teren;

- poz.2 - cyfra arabska, oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi (numery obejmują kolejno tereny na rysunku nr 1 i na rysunku nr 2);

- poz.3 - symbol literowy oznaczający funkcje terenu, scharakteryzowane w § 2 ust. 2.

2. **Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przedstawione w postaci kart terenów są następujące:**

1/.Karta terenu: 1.1. U.

1/ Przeznaczenie terenu: usługi (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.1.).

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

a/ podział na działki budowlane: jak na rysunku planu; dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora;

b/ dopuszczalny procent zabudowy: 30%;

c/ linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

d/ inne: wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się „strefę ochronną obszaru kolejowego”; dla strefy tej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1.

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

a/ tereny biologicznie czynne: minimum 20%;

b/ ochrona walorów kulturowych: teren w części położony jest w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zagospodarowanie tego obszaru jest możliwe jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;

c/ inne: teren położony jest w obrębie GZWP nr 110; dla terenu wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

a/ liczba kondygnacji: 1, 1,5 lub 2;

b/ wysokość budynków: maksimum 10m;

c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;

d/ dach: o spadku maksimum 45°;

e/ usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a/ dojazd: od ulicy dojazdowej 008 KD;
b/ miejsca postojowe: według § 2 ust.4.
6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.
7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.
8/ Stawka procentowa: 30,00%.

2/. Karta terenu: 1.2 MU, 1.4 MU, 1.6 MU.

1/ Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa i usługi (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.1.).

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

- a/ podział na działki budowlane: jak na rysunku planu; dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora;
b/ dopuszczalny procent zabudowy: 30%;
c/ linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
d/ inne:
- tereny położone są obrębie GZWP nr 110; dla terenów obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2,
 - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 008 KD wyznacza się tereny do zagospodarowania na cele komunikacji i zieleni (tereny oznaczone na rysunku planu) to jest: miejsca postojowe, przemiennie z nasadzeniami zieleni wysokiej, zieleni niskiej ozdobnej oraz wjazdy i dojścia do działki, ogrodzenie od strony ulicy dojazdowej 008 KD może być usytuowane na linii oznaczonej na rysunku planu jako „maksymalna linia ogrodzenia działki”,
 - dla terenu 1.2MU ustala się: w zagospodarowaniu i podziale terenu uwzględnić wydzielenie terenu komunikacji wewnętrznej o szerokości minimum 5m (teren oznaczony na rysunku planu symbolem Kw), jako dojazd do dwóch działek budowlanych położonych po jego zachodniej stronie– zapis nie obowiązuje w wypadku łącznego zagospodarowania tych działek,
 - dla terenu 1.6 MU ustala się: wzdłuż napowietrznej linii energetycznej 15 kV wyznacza się „strefę ochronną napowietrznej linii energetycznej 15 kV” (oznaczoną na rysunku planu); w strefie ochronnej ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów o maksymalnej wysokości wzrostu powyżej 2,00m; lokalizacja budynków w tej strefie wymaga uzyskania zgody Gdańskiej Kompania Energetycznej S.A. Zakład w Wejherowie.

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

- a/ tereny biologicznie czynne: minimum 30%;
b/ ochrona walorów kulturowych: tereny położone są w obrębie strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zabudowa tego obszaru jest możliwa jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;
c/ inne:

- teren 1.2 MU: pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 1.12 MU ustala się wymóg wprowadzenia zieleni krajobrazowej (teren oznaczony na rysunku planu),
- teren 1.4 MU: pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 1.13 MU ustala się wymóg wprowadzenia zieleni krajobrazowej (teren oznaczony na rysunku planu),
- teren 1.6 MU: pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 1.14MU ustala się wymóg wprowadzenia zieleni krajobrazowej (teren oznaczony na rysunku planu),
- tereny położone są w obrębie GZWP nr 110; dla terenu wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

a/ liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych: 1,5,
- dla budynków usługowych, magazynowych itp.: 1 lub 1,5,
- dla garaży i budynków gospodarczych: 1 lub 1,5.

b/ wysokość budynków: maksimum 9m;

c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;

d/ dach:

- dla budynków mieszkalnych: o spadku 35°÷45°;
- dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°.

e/ usytuowanie kalenicy:

- kalenica budynku o największej powierzchni zabudowy: prostopadła do linii rozgraniczającej z terenem 008 KD.

5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:

a/dojazd:

- teren 1.2 MU: od ulicy dojazdowej 008KD i ciągu pieszo – jezdni 009 KP,
- teren 1.4 MU: od ulicy dojazdowej 008 KD i ciągu pieszo – jezdni 009 KP,
- teren 1.6 MU: od ulicy dojazdowej 008 KD.

b/ miejsca postojowe: według § 2 ust.4.

6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.

7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.

8/ Stawka procentowa:

- teren 1.2.MU, 1.4.MU, 1.6.MU : 30%,

3/. Karta terenu: 1.3 U, 1.5 U, 1.7 U.

1/ Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa i usługi (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.1.).

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

a/ podział na działki budowlane: jak na rysunku planu; dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora;

b/ dopuszczalny procent zabudowy: 30%;

c/ linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

d/ inne:

- tereny położone są w obrębie GZWP nr 110; dla terenów obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2,
- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 008 KD wyznacza się tereny do zagospodarowania na cele komunikacji i zieleni (oznaczone na rysunku planu) to jest: miejsca postojowe, przemiennie z nasadzeniami zieleni wysokiej, zieleni niskiej ozdobnej oraz wjazdu i dojścia do działki; ogrodzenie od strony ulicy dojazdowej 008 KD może być usytuowane na linii oznaczonej na rysunku planu jako „maksymalna linia ogrodzenia działki”,
- dla terenu 1.7 U ustala się: wzdłuż napowietrznej linii energetycznej 15 kV wyznacza się „strefę ochronną napowietrznej linii energetycznej 15 kV” (oznaczoną na rysunku planu); w strefie ochronnej ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów o maksymalnej wysokości wzrostu powyżej 2,00m; lokalizacja budynków w tej strefie wymaga uzyskania zgody Gdańskiej Kompanii Energetycznej S.A. Zakład w Wejherowie.

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

a/ tereny biologicznie czynne: minimum 30%;

b/ ochrona walorów kulturowych: tereny położone są w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zabudowa tego obszaru możliwa jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;

c/ inne:

- teren 1.3 U: pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 1.8 PU ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno - krajobrazowej (teren oznaczony na rysunku planu),
- teren 1.5 U: pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 1.9 PU ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno - krajobrazowej (teren oznaczony na rysunku planu),
- teren 1.7 U: pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 1.10 PU ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno - krajobrazowej (teren oznaczony na rysunku planu),
- tereny położone są w obrębie GZWP nr 110; dla terenu obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

a/ liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych: 1,5,
- dla budynków usługowych, magazynowych itp.: 1 lub 1,5,

- dla garaży i budynków gospodarczych: 1 lub 1,5,
- b/ wysokość budynków: maksimum 9m;
- c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;
- d/ dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 35°÷45°,
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°.
- e/ usytuowanie kalenicy:
 - kalenica budynku o największej powierzchni zabudowy: prostopadła do linii rozgraniczającej z terenem 008 KD.
- 5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a/dojazd:
 - teren 1.3 MU: od ulicy dojazdowej 008 KD i 013 KP,
 - teren 1.5 MU: od ulicy dojazdowej 008 KD, ulicy dojazdowej 010 KD i 013 KP,
 - teren 1.7 MU: od ulicy dojazdowej 008 KD i ulicy dojazdowej 010 KD.
- b/ miejsca postojowe: według § 2 ust.4.
- 6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.
- 7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.
- 8/ Stawka procentowa:
 - teren 1.3.U, 1.5.U, 1.7.U: 30%,

4/. Karta terenu: 1.8 PU, 1.9 PU, 1.10 PU.

1/ Przeznaczenie terenu: funkcje produkcyjne i usługi (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.4.).

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

- a/ podział na działki budowlane: jak na rysunku planu; dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora;
- b/ dopuszczalny procent zabudowy: 30%;
- c/ linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- d/ inne:
 - wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się „strefę ochronną obszaru kolejowego”; dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1,
 - teren 1.8 PU; 1.9 PU i 1.10 PU: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 011 KD, wyznacza się tereny do zagospodarowania na cele zieleni i komunikacji (tereny oznaczone na rysunku planu), to jest: miejsca postojowe, przemiennie z nasadzeniami zieleni wysokiej, zieleni niską ozdobną oraz wjazdy i dojścia do działki; ogrodzenie od strony ulicy dojazdowej 011 KD może być usytuowane na linii oznaczonej na rysunku planu jako „maksymalna linia ogrodzenia działki”,
 - teren 1.10 PU: wzdłuż napowietrznej linii energetycznej 15 kV wyznacza się „strefę ochronną napowietrznej linii energetycznej 15 kV” (oznaczoną na rysunku planu); w strefie ochronnej ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów o maksymalnej wysokości wzrostu powyżej 2,00m; lokalizacja budynków w tej strefie wymaga uzyskania zgody Gdańskiej Kompanii Energetycznej S.A. Zakład w Wejherowie.

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

- a/ tereny biologicznie czynne: minimum 30%;
- b/ ochrona walorów kulturowych: tereny położone są częściowo w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zabudowa tego obszaru możliwa jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;
- c/ inne:
 - teren 1.8 PU, 1.9 PU, 1.10 PU: tereny położone są w obrębie GZWP nr 110; dla terenów obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.
 - teren 1.8 PU: pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 1.3U ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno - krajobrazowej (teren oznaczony na rysunku planu),
 - teren 1.9 PU: pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 1.5 U ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno - krajobrazowej (teren oznaczony na rysunku planu),

- teren 1.10 PU: pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 1.7U ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno - krajobrazowej (teren oznaczony na rysunku planu).

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

a/ liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych: 1,5,
- dla budynków produkcyjnych i usługowych, magazynowych itp. związanych z prowadzoną działalnością: 1, 1,5 lub 2,
- dla garaży i budynków gospodarczych: 1 lub 1,5.

b/ wysokość budynków: maksimum 9m;

c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;

d/ dach:

- dla budynków mieszkalnych: o spadku 35°÷45°,
- dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°.

e/ usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:

a/ dojazd:

- teren 1.8 PU: od ulicy 008 KD, 011 KD i 013 KP,
- teren 1.9 PU: od ulicy 010 KD, 011 KD i 013 KP,
- teren 1.10 PU: od ulicy 010 KD i 011 KD.

b/ miejsca postojowe: według § 2 ust.4.

6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.

7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.

8/ Stawka procentowa:

- teren 1.8.PU, 1.9.PU: 30%;
- teren 1.10.PU: 0,00%.

5/. Karta terenu: 1.11 MU, 1.12 MU, 1.13 MU, 1.14 MU.

1/ Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa i usługi (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.2.).

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

a/ podział na działki budowlane:

- jak na rysunku planu; dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora.
- dopuszcza się dalszy podział wydzielonych działek na działki budowlane, pod warunkiem minimalnej powierzchni działek 500m² oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

b/ dopuszczalny procent zabudowy: 40%;

c/ linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

d/ inne:

- teren 1.14 MU: wzdłuż napowietrznej linii energetycznej 15 kV wyznacza się „strefę ochronną napowietrznej linii energetycznej 15 kV” (oznaczoną na rysunku planu); w strefie ochronnej ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów o maksymalnej wysokości wzrostu powyżej 2,00m; lokalizacja budynków w tej strefie wymaga uzyskania zgody Gdańskiej Kompania Energetycznej S.A. Zakład w Wejherowie.
- teren 1.14 MU: w zagospodarowaniu i podziale terenu uwzględnić teren komunikacji wewnętrznej (działka nr 121/2 i 222/2 teren oznaczony na rysunku planu).

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

a/ tereny biologicznie czynne: minimum 20%;

b/ ochrona walorów kulturowych: teren: 1.11.MU położony jest w części w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zabudowa tego obszaru możliwa jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;

c/ inne:

- tereny położone pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z ulicą 002 KL a w terenie 1.12.MU dodatkowo wzdłuż linii rozgraniczającej z ulicą 001 KL, zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową; przez teren zieleni dopuszcza się wjazd na działki i dojścia do budynków)

- tereny położone są w obrębie GZWP nr 110; dla terenu obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

a/ liczba kondygnacji: 1, 1,5 lub 2.

b/ wysokość budynków: maksimum 11m;

c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;

d/ dach: o spadku maksimum 45°;

e/ usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:

a/ dojazd:

- teren 1.11 MU: od ulicy 008 KD, od ulicy 011 KD i ulicy przyległej do terenu od strony południowej,
- teren 1.12 MU: od ulicy 001 KL, 002 KL, ciągu pieszo – jezdni 009 KP,
- teren 1.13 MU: od ulicy 002 KL, od ciągu pieszo – jezdni 009 KP,
- teren 1.14 MU: od ulicy 002 KL, od ulicy 008 KD, oraz terenem komunikacji wewnętrznej w obrębie działki nr 222/2 i ciągiem pieszo-jezdni 015KP oraz od ulicy przyległej do terenu od strony południowej przez teren 007 K.

b/ miejsca postojowe: według § 2 ust.4.

6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.

7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.

8/ Stawka procentowa: 0,00%.

5/. Karta terenu: 1.15 MU, 1.16 MU, 1.17 MU, 1.18 MU.

1/ Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa i usługi (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.2).

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

a/ podział na działki budowlane:

- jak na rysunku planu; dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora,
- dopuszcza się dalszy podział wydzielonych działek na działki budowlane, pod warunkiem minimalnej powierzchni działki 500m² i zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

b/ dopuszczalny procent zabudowy: 40%;

c/ linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

d/ inne:

- teren 1.16 MU, 1.17.MU i 18. MU: w zagospodarowaniu i podziale terenu uwzględnić tereny komunikacji wewnętrznej (tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Kw);
- dopuszcza się podział terenu komunikacji wewnętrznej i włączenie go do przyległych działek budowlanych w obrębie terenu 1.16.MU.

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

a/ tereny biologicznie czynne: minimum 20%;

b/ ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;

c/ inne:

- tereny położone pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z ulicą 002 KL a w terenie 1.15.MU dodatkowo wzdłuż linii rozgraniczającej z ulicą 001 KL zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową; przez teren zieleni dopuszcza się wjazd na działki i dojścia do budynków),
- teren 1.15 MU, 1.16 MU: tereny w całości położone są w obrębie GZWP nr 110; dla terenów obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2,
- teren 1.17 MU, 1.18 MU: tereny w części położone są w obrębie GZWP nr 110 a w części w obszarze ochronnym GZWP nr 110 (granica GZWP nr 110 oznaczona na rysunku planu); dla terenów obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

a/ liczba kondygnacji: 1, 1,5 lub 2;

b/ wysokość budynków: maksimum 11m;

c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;

d/ dach: o spadku maksimum 45°;

e/ usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:

a/dojazd:

- teren 1.15 MU: od ulicy 001 KL, od ulicy 002 KL, od ulicy 003 KD,
- teren 1.16 MU: od ulicy 002 KL, od ulicy 003 KD, od ciągu pieszo – jezdni 014 KP oraz terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem Kw,
- teren 1.17 MU: od ulicy 002 KL, od ulicy 003 KD, od ciągu pieszo – jezdni 014 KP, oraz terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem KW,
- teren 1.18 MU: od ulicy 002 KL i od ulicy przyległej do terenu od strony południowej oraz terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem Kw.

b/ miejsca postojowe: według § 2 ust.4.

6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.

7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.

8/ Stawka procentowa: 0,00%.

6/ Karta terenu: 1.19 MU, 1.20 MU.

1/ Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa i usługi (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.2.).

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

a/ podział na działki budowlane:

- jak na rysunku planu; dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora,
- dopuszcza się dalszy podział wydzielonych działek na działki budowlane, pod warunkiem minimalnej powierzchni działek 500m² i zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

b/ dopuszczalny procent zabudowy: 40%;

c/ linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

d/ inne: nie ustala się.

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

a/ tereny biologicznie czynne: minimum 20%;

b/ ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;

c/ inne:

- teren 1.1.9MU: teren położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z ulicą 001 KL zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową; przez teren zieleni dopuszcza się wjazd na działki i dojścia do budynków,
- tereny położony są w obrębie obszaru ochronnego GZWP nr 110; dla terenów obowiązują wymagania przepisów podane w § 5 ust.2.

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

a/ liczba kondygnacji:

- teren 1.19 MU: 1do 2,5,

- teren 1.20 MU: 1do 4.

b/ wysokość budynków: maksimum 15m;

c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;

d/ dach: o spadku maksimum 45°;

e/ usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:

a/dojazd:

- teren 1.19 MU: od ulicy 001 KL, od ulicy 003 KD, od ulicy 04 KD,,
- teren 1.20 MU: od ulicy 003 KD, ulicy 004 KD i ciągu pieszo – jezdni 016 KP.

b/ miejsca postojowe: według § 2 ust.4.

6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.

7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.

8/ Stawka procentowa: 0,00%.

7/ Karta terenu: 1.21 MN, 1.22 MN, 1.23 MN, 1.24 MN, 1.25 MN, 1.26 MN, 1.27 MN, 1.28 MN, 1.29 MN, 1.30 MN.

1/ Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.3.).

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

a/ podział na działki budowlane:

- jak na rysunku planu; dopuszcza się połączenie wydzielonych działek i ich wspólne zagospodarowanie przez jednego inwestora,
- dopuszcza się dalszy podział wydzielonych działek na działki budowlane, pod warunkiem minimalnej powierzchni działki 350m² i zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

b/ dopuszczalny procent zabudowy: 40%;

c/ linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

d/ inne: nie ustala się.

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

a/ tereny biologicznie czynne: minimum 20%;

b/ ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;

c/ inne:

- tereny położone są w obrębie obszaru ochronnego GZWP nr 110; dla terenów obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

a/ liczba kondygnacji: 1 do 2,5.

b/ wysokość budynków: maksimum 11m;

c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;

d/ dach: o spadku maksimum 45°;

e/ usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:

a/dojazd:

- teren 1.21 MN: od ulicy 003 KD, 004 KD i od ciągu pieszo – jezdni 016 KP,
- teren 1.22 MN: od ulicy 003 KD, 004 KD,
- teren 1.23 MN: od ulicy 002 KL i ulicy dojazdowej 003 KD i 006 KD oraz od terenów komunikacji wewnętrznej (oznaczonej na rys. planu Kw)
- teren 1.24 MN: od ulicy 006 KD oraz od ulicy przyległej do terenu od strony południowej,
- teren 1.25 MN: od ulicy dojazdowej 006 KD oraz od ulicy przyległej do terenu od strony południowej,
- teren 1.26 MN: od ulicy 001 KL, od ulicy 004 KD oraz od terenu komunikacji wewnętrznej (oznaczonego na rysunku planu symbolem Kw),
- teren 1.27 MN: od ulicy 004 KD i od ulicy 005 KD,
- teren 1.28 MN: od ulicy 005 KD,
- teren 1.29 MN: od ulicy 004 KD i ulicy 005 KD,
- teren 1.30 MN: od ulicy 005 KD.

b/ miejsca postojowe: według § 2 ust.4.

6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.

7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.

8/ Stawka procentowa: 0,00%.

8/. Karta terenu: 1.31 U, 1.32 U.

1/ Przeznaczenie terenu: usługi (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.1).

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

a/ podział na działki budowlane: nie dopuszcza się (każdy teren stanowi jedną działkę budowlaną);

b/ dopuszczalny procent zabudowy: 40%;

c/ linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

d/ inne: nie ustala się.

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

a/ tereny biologicznie czynne: minimum 20%;

b/ ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;

c/ inne: teren położony jest w obrębie obszaru ochronnego GZWP nr 110; dla terenu obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2..

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

a/ liczba kondygnacji: 1 do 2,5;

b/ wysokość budynków: maksimum 11m;

c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;

d/ dach: o spadku maksimum 45°;

e/ usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:

a/ dojazd:

- teren 1.31.U: od ulicy 004 KD,

- teren 1.32.U: od ulicy 006 KD.

b/ miejsca postojowe: według § 2 ust.4.

6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.

7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.

8/ Stawka procentowa: 0,00 %.

9/. Karta terenu: 1.33 R.

1/ Przeznaczenie terenu: rolnictwo (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt 5).

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

a/ podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;

b/ dopuszczalny procent zabudowy: 40%;

c/ linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

d/ inne: nie ustala się.

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

a/ tereny biologicznie czynne: minimum 20%;

b/ ochrona walorów kulturowych: teren w przeważającej części położony w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); realizacja nowej zabudowy możliwa jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;

c/ inne: teren położony jest w obrębie GZWP nr 110; dla terenu obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

Dla budynków mieszkalnych:

a/ liczba kondygnacji: 1 do 2;

b/ wysokość budynków: maksimum 9m;

c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 05,m;

d/ dach: o spadku maksimum 45°;

e/ usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:

a/ dojazd: od ulicy 001 KL;

b/ miejsca postojowe: według § 2 ust.4;

6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.

7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.

8/ Stawka procentowa: 0,00 %.

10/. Karta terenu: 1.34 T.

1/ Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – trafostacja (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt 7)

2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:

a/ podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;

b/ dopuszczalny procent zabudowy: 40%;

c/ linie zabudowy: nie ustala się;

d/ inne: nie ustala się.

3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:

a/ powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 20%,

b/ ochrona walorów kulturowych: teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zabudowa terenu możliwa jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;

c/ inne: teren położony jest w obrębie GZWP nr 110; dla terenu obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2

4/ Zasady kształtowania zabudowy:

a/ liczba kondygnacji: 1;

b/ wysokość budynku trafostacji: maksimum 4m;

- c/ poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;
- d/ dach: o spadku maksimum 45°;
- e/ usytuowanie kalenicy: nie ustala się.
- 5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a/ dojazd: od ulicy dojazdowej 008 KD.
- b/ miejsca postojowe: nie ustala się.
- 6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.
- 7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.
- 8/ Stawka procentowa: 0,00 %.

11/. Karta terenu: 1.35 ZL (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.5).

- 1/ Przeznaczenie terenu: las.
- 2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:
- a/ podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
- b/ dopuszczalny procent zabudowy: nie dopuszcza się zabudowy;
- c/ linie zabudowy: nie ustala się;
- d/ inne: nie ustala się.
- 3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:
- a/ teren położony jest w obrębie Darżlubskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; dla terenu obowiązują ustalenia Rozporządzeniem nr 5/94 Wojewody Gdańskiego z dnia 8 listopada 1994 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i utworzenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń (wraz ze zmianami wniesionymi przez Rozporządzenie nr 11/98 Wojewody Gdańskiego z dnia 3 września 1998 r.);
- b/ teren położony jest w obrębie Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko – Darżlubskie”;
- c/ inne: teren położony jest w obrębie obszaru ochronnego GZWP nr 110; dla terenu obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2
- 4/ Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.
- 5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a/ dojazd: od ulicy 001 KL;
- b/ miejsca postojowe: nie ustala się.
- 6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.
- 7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.
- 8/ Stawka procentowa: 0,00 %.

12/. Karta terenu: 2.36 ZL (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.5).

- 1/ Przeznaczenie terenu: las.
- 2/ Zasady i warunki urządzenia terenu:
- a/ podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
- b/ dopuszczalny procent zabudowy: nie dopuszcza się zabudowy;
- c/ linie zabudowy: nie ustala się;
- d/ inne: nie ustala się.
- 3/ Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:
- a/ teren (za wyjątkiem fragmentu północno – zachodniego) położony jest w obrębie Darżlubskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (teren oznaczony na rysunku planu); dla terenu obowiązują ustalenia Rozporządzenia nr 5/94 Wojewody Gdańskiego z dnia 8 listopada 1994 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i utworzenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń (wraz ze zmianami wniesionymi przez Rozporządzenie nr 11/98 Wojewody Gdańskiego z dnia 3 września 1998 r.);
- b/ teren położony jest w obrębie Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko – Darżlubskie”;
- c/ inne: teren położony jest w obrębie obszaru ochronnego GZWP nr 110; dla terenu obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2
- 4/ Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.
- 5/ Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a/ dojazd: od ulicy 001 KL;
- b/ miejsca postojowe: nie dopuszcza się.
- 6/ Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.
- 7/ Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.
- 8/ Stawka procentowa: 0,00 %.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji są następujące:

1/. Karta terenu: 001 KL -ul. Rekowska (droga powiatowa)

- a) ulica klasy lokalnej;
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna od 15m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu; na odcinku od Alei Lipowej do ul. Miodowej utrzymanie istniejącego podziału geodezyjnego, na dalszym fragmencie korekty istniejących wydzieli geodezyjnych pasa drogowego dostosowane do skorygowanego przebiegu;
- c) szerokość jezdni 6,0 m; chodnik obustronny po północnej stronie drogi, poza obszarem objętym planem);
- d) parkowanie równoległe do jezdni dopuszcza się na odcinku terenów zabudowy w zatokach postojowych;
- e) istniejący drzewostan występujący wzdłuż ulicy na terenie zabudowanym do zachowania i ochrony.

2/. Karta terenu: 002 KL -ul. Długa (droga powiatowa)

- a) ulica klasy lokalnej (publiczna);
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 12m jak na rysunku planu;
- c) szerokość jezdni 6 m, chodniki obustronne;

3/. Karta terenu: 003 KD -ul. Podleśna (droga gminna)

- a) ulica dojazdowa (publiczna) ;
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 8m jak na rysunku planu;
- c) szerokość jezdni 5m, jednostronne chodniki;

4/. Karta terenu: 004 KD - ul. Górna (droga gminna)

- a) ulica dojazdowa (publiczna);
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 8m-10m jak na rysunku planu;
- c) szerokość jezdni 5 m, jednostronne i obustronne chodniki;

5/. Karta terenu: 005 KD -ul. Okrężna (droga gminna)

- a) ulica dojazdowa (publiczna);
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 8m-19m jak na rysunku planu;
- c) szerokość jezdni 5 m, obustronne chodniki;
- d) dopuszcza się odcinkowo zatoki postojowe, równoległe;

6/. Karta terenu: 006 KD - ul. Zacisze (droga gminna)

- a) ulica dojazdowa (publiczna);
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zmienna 8m-16m jak na rysunku planu;
- c) szerokość jezdni 5 m, zakończona placem do zawracania z miejscami postojowymi, jednostronne chodniki;

7/. Karta terenu: 007 K - ul. Graniczna (droga gminna)

- a) teren przeznaczony do włączenia w linie rozgraniczające ulicy Granicznej (teren publiczny);
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 3m jak na rysunku planu;
- c) szerokość jezdni 5 m, obustronne chodniki;

8/. Karta terenu: 008 KD - ul. Prosta (droga gminna)

- a) ulica dojazdowa (publiczna);
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 10m jak na rysunku planu;
- c) szerokość jezdni 5 m, obustronne chodniki;
- d) projektowane przedłużenie ulicy do połączenia z ulicą Rekowską;
- e) inne: teren w części położony jest w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zagospodarowanie po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;

9/. Karta terenu: 009 KP (projektowana droga gminna)

- a) ciąg pieszo – jezdny (publiczny);
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6m jak na rysunku planu;
- c) inne: teren w części położony jest w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zagospodarowanie po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;

10/. Karta terenu: 010 KD (projektowana droga gminna)

- a) ulica dojazdowa (publiczna);
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 10m jak na rysunku planu;
- c) szerokość jezdni 5 m, obustronne chodniki;
- d) inne: teren w części położony jest w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zagospodarowanie po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;

11/. Karta terenu: 011 KD (projektowana droga gminna)

- a) ulica dojazdowa, zakończona w części południowej placem do zawracania (publiczna) ;
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 10 jak na rysunku planu;
- c) szerokość jezdni 5 m zakończona placem do zawracania, jednostronne chodniki;

12/. Karta terenu: 012 KX

- a)ciągi piesze (publiczne);
- b)szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
- c) inne: teren w części położony w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zagospodarowanie po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;

13/. Karta terenu: 013 KP (projektowana droga gminna)

- a) ciąg pieszo – jezdny (publiczny);
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 8m jak na rysunku planu;
- c) inne: teren w części położony jest w strefie ochrony archeologicznej (obszar oznaczony na rysunku planu); zagospodarowanie po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;

14/. Karta terenu: 014 KP (projektowana droga gminna)

- a) ciąg pieszo – jezdny (publiczny);
- b) teren 014 KP: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 014 KP: minimum 4m jak na rysunku planu.

15/. Karta terenu: 015 KP

- a) ciąg pieszo – jezdny (publiczny) ;
- b) teren 015 KP: szerokość w liniach rozgraniczenia jak na rysunku planu.

16/. Karta teren: 017 KX, 018 KX

- a)ciągi piesze (publiczne);
- b)szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

17/. Karta terenu: 019 KK (obszar kolejowy).

- a) obszar kolejowy oraz linia kolejowa Reda – Puck – Hel, jednotorowa;
- b) szerokość obszaru kolejowego w liniach rozgraniczenia zmienna 12m-15 m, jak na rysunku planu;.
- c)utrzymanie stanu istniejącego, w dalszej perspektywie elektryfikacja linii kolejowej;
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń związanych funkcjonowaniem linii kolejowej;
- e) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1;
- d/ teren położony jest w obrębie GZWP nr 110 lub obszaru ochronnego GZWP nr 110; dla terenu obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.

5. Ustalenia dla wszystkich terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem: KL, KD, KP, KX:

- a/ dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b/ nawierzchnia jezdni utwardzona, nieprzepuszczalna, nawierzchnia chodników, ciągów pieszych utwardzona, przepuszczalna;

c/ w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizacje kiosków kolportażowo – handlowych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi; ich realizacja nie może utrudniać ruchu kołowego i pieszego. Obowiązuje uzgodnienie lokalizacji kiosku z zarządcą drogi;
d/ tereny położone są w obrębie GZWP nr 110 lub obszaru ochronnego GZWP nr 110 (granica GZWP nr 110 oznaczona na rysunku planu); dla terenu obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 4

1. **Zaopatrzenie w wodę:** ustala się z sieci wodociągowych.
Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.
2. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych:**
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1.1 U, 1.2 MU, 1.3 U, 1.4 MU, 1.5 U, 1.6 MU, 1.7 U, 1.8 PU, 1.9 PU, 1.10 PU** ustala się odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej w ulicach;
 - dla pozostałych terenów ustala się odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej w ulicach. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami szczegółowymi. Szczelność zbiornika winna być sprawdzona i protokolarnie potwierdzona przez nadzór architektoniczny – budowlany przed oddaniem zbiornika do eksploatacji i po roku od oddania go do użytku. Inwestor winien prowadzić udokumentowany rejestr zużytej wody i wywożonych ścieków. Ścieki winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. Do zawiadomienia o rozpoczęciu użytkowania lub wniosku o wydanie decyzji o użytkowaniu należy dołączyć długoterminową umowę na odbiór ścieków, podpisaną ze specjalistycznym przedsiębiorstwem. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do kanalizacji.
3. **Odprowadzenie ścieków technologicznych** - ustala się do miejskiej kanalizacji sanitarnej po ich oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych.
4. **Odprowadzenie wód opadowych** -
 - z dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych i usługowych o powierzchni zabudowy do 200m²: w obrębie terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
 - z dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych o powierzchni zabudowy powyżej 200m²: w obrębie terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją lub do kanalizacji deszczowej w przyległym terenie komunikacji ;
 - z parkingów: do kanalizacji deszczowej w przyległej ulicy; wody opadowe przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach;
 - sieci kanalizacji deszczowej, projektowane w ulicach terenu objętego planem, włączyć w miejski system kanalizacji deszczowej;
 - wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika (tj. cieku, zbiornika wodnego itp.) oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach;
 - dla projektowanych terenów budowlanych należy kompleksowo rozwiązać problem odprowadzenia wód opadowych w sposób nie naruszający stosunków wodnych na terenach przyległych do terenu objętego planem;
 - na całym terenie objętym planem niezbędne jest zapewnienie sprawnego systemu odprowadzenia wód deszczowych w celu szybkiego ich odprowadzenia i ochrony niżej położonych działek przed podtapianiem.
5. **Zaopatrzenie w ciepło** - z indywidualnych źródeł ciepła, na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne;
6. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** terenów budowlanych i oświetlenia terenów ogólnodostępnych (ulic, terenów zieleni i rekreacji) poprzez kablowe linie niskiego lub średniego napięcia, prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządzającego siecią elektroenergetyczną.

7. **Obsługa telekomunikacyjna** poprzez podziemne sieci telekomunikacyjne, prowadzone w liniach rozgraniczających ulic.
8. **Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:** usuwanie odpadów w zależności od charakteru odpadów, zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r o odpadach.
9. **Inne:** realizacja infrastruktury technicznej winna poprzedzać zabudowę projektowanych terenów budowlanych.

USTALENIA INNE

§ 5

1. Dla terenów, położonych wzdłuż obszaru kolejowego i linii kolejowej nr 213 Reda – Hel, oznaczonych na rysunku planu jako „strefa ochronna obszaru kolejowego” oraz na terenie obszaru kolejowego oznaczonego symbolem 019 KK ustala się wymóg łącznego spełnienia niżej podanych warunków:

- 1/ drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego;
- 2/ roboty zimne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego;
- 3/ wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego muszą być każdorazowo uzgadniane z zarządem kolei (PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Gdańsku ul. Dyrekcyjna 2-04, 80 958 Gdańsk);
- 4/ budynki i budowle winny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m; dopuszcza się odstępstwo od w/w ustaleń na podstawie przepisów odrębnych;
- 5/ budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej muszą być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonych w odrębnych przepisach.

2. Dla terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 i jego obszaru ochronnego obowiązują zasady ograniczeń ustalone w „ Dokumentacji hydrogeologicznej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 110 „Pradolina Kaszubska i rzeki Redy” , zatwierdzonej Decyzją Ministra Środowiska Nr DG kdh/bj/489-6273/2000 z dnia 08.06.2000r).

USTALENIA KOŃCOWE

§ 6

Zobowiązuje się Burmistrza Miasta REDY do:

1. Niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Umieszczenia odpisu uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta REDA.
3. Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawanie z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych potrzebnych wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 6 ust 1 i 2 , które wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Redy
Jerzy Madej