UCHWAŁA NR VI / 76 / 2007
RADY MIEJSKIEJ w REDZIE
z dnia 29 marca 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy – rejon Ciechocina

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy

Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXV/336/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r., zmienionego uchwałami nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 czerwca 2001r. i nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy - rejon Ciechocina, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 56,24ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, usługową, produkcyjną, magazynową i składową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz pod wody śródlądowe powierzchniowe (rz. Reda) i zieleń parkową.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:
   1) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji, za wyjątkiem zabudowy historycznego zespołu dworsko – parkowego i pojedynczych ostańców XIX-wiecznej osady ruralistycznej,
   2) tereny górnicze.

3. Ustalenia w zakresie powiązań infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu z układem zewnętrznym:
   1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ujęcia wody „Reda II” poprzez miejską sieć wodociągową z istniejącej magistrali wodociągowej Ø300 w rejonie ul. Puckiej oraz projektowanej magistrali wodociągowej Ø300 w ul. Kazimierskiej,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiego układu grawitacyjno - pompowego sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzającego ścieki do oczyszczalni mechaniczno - biologicznej w Dębogórzu, za pośrednictwem przepompowni ścieków zlokalizowanej na obszarze planu (teren K47) i przepompowni ścieków zlokalizowanej przy ul. Łąkowej,

3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości lub do systemu kolektorów deszczowych, z odstojnikami szlamu i separatorami substancji ropopochodnych na wylotach, a następnie do rzeki Redy,
4) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie lub z ciepłowni miejskiej,
5) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia,
6) elektroenergetyka - z sieci energetycznej średniego lub niskiego napięcia, znajdującej się na obszarze planu,
7) telekomunikacja - z sieci telekomunikacyjnej znajdującej się na obszarze planu.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:
1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicach,
2) na terenie posesji, na której prowadzona będzie działalność usługowa związana z odprowadzaniem ścieków innych niż sanitarne, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości. Ścieki odprowadzane do miejskiej sieci sanitarnej, muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnej. W wypadku przekroczenia wskaźników dopuszczalnych zanieczyszczeń, należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki. Strefa uciążliwości powyższych urządzeń nie może wykraczać poza granice działki,
3) planowane sieci wodociągowe i kanalizacyjne należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic i dróg wewnętrznych. Przewody wodociągowe rozdzielcze powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic pod ciągami pieszymi w taki sposób, aby wykopy pod przewody nie naruszały pasa jezdni. Kanały boczne kanalizacyjne powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic z uwzględnieniem możliwości wykonania przyłączy do obu ciągów zabudowy,
4) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo. Po wybudowaniu kanalizacji deszczowej obowiązuje odprowadzenie wód opadowych, zgodne z wytycznymi obowiązującymi na danym terenie elementarnym,
5) zaopatrzenie w ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych; zaleca się zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni miejskiej,
6) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości, odpady te winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    a) przewiduje się zasilanie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych, określonych przez dostawcę,
    b) przewiduje się budowę sieci SN i nn w pasach technicznych lub w przypadku ich braku, w pasach drogowych oraz w trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania,
    c) dopuszcza się przebudowę i zastępowanie istniejących sieci elektroenergetycznych odcinkami nowymi,
    d) niezależnie od miejsc rezerwowanych w planie pod budowę stacji transformatorowych, dopuszcza się możliwość budowy stacji w innych miejscach objętych planem,
    e) w przypadku realizacji osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych należy uzgodnić z gestorem sieci projekt podziału nieruchomości z uwzględnieniem miejsca pod budowę stacji transformatorowej i dróg do rozprowadzenia sieci elektroenergetycznej,
8) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, modernizację, rozbudowę, przełożenie i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:
1) minimalna wielkość działki mieszkaniowej jednorodzinnej: w zabudowie wolno stojącej: 600m^2; w zabudowie bliźniaczej: 400m^2; wielkości powyższe nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
2) minimalna wielkość działki mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000m^2; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
3) minimalna wielkość działki usługowej: 200m^2,

4) minimalna wielkość działki przemysłowej, magazynowej lub składowej: 1000m^2,
5) minimalna szerokość frontu działki: 6m na terenie 36MN, 13m na terenie 38MN, na pozostałym obszarze planu16m,
6) kąt położenia poprzecznych granic działki w stosunku do przyległych linii rozgraniczających ulice: od 30° do 150 °,
7) dla działek przeznaczonych pod zieleń parkową, wody, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:
1) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,
2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
4) 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,
5) budowa sieci kanalizacji sanitarnej winna być prowadzona wyprzedzająco w stosunku do realizacji planowanej zabudowy terenu,
6) uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
7) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
8) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej,
9) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
10) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
11) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu. W wypadku wycinki drzew należy na obszarze jednostki posadzić nowe egzemplarze, przyjmując równoważnik: 1 drzewo wycięte - 5 nowych nasadzeń,
12) obszar planu znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
13) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarze planu realizacja obiektów kubaturowych i liniowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym,
14) z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 216 i powiatowej nr 1436 dla działek położonych w sąsiedztwie tych dróg należy zachować warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewnić na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi normami.

7. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:
1) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
   a) dla zabudowy usługowej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m^2 powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),
   b) dla zabudowy produkcyjnej i składowej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m^2 powierzchni użytkowej budynku,
   c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 dom,

d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć wskaźnik o wielkości minimum 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
e) powyższe ustalenia nie dotyczą terenów 45ZP, 48ZP, 49ZZ/ZP, 50ZZ/ZP, 51ZZ/ZP i 52ZZ/ZP, na których obowiązuje zakaz lokalizacji parkingów.

8. Ustalenia w zakresie stref ochronnych linii średniego i wysokiego napięcia dla całego obszaru planu:
1) zagospodarowanie terenu w strefach ochronnych winno być uzgodnione z gestorem sieci,
2) w strefie ochronnej linii wysokiego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów szczegółowych, tj.:
a) w pasie technicznym 17,50m od osi linii wysokiego napięcia dopuszcza się budowę nowych obiektów, przeznaczonych na nieograniczony pobyt ludzi. Zagospodarowanie w obszarze pasa technicznego winno być uzgodnione z gestorem sieci,
b) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,
3) w strefie ochronnej linii średniego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów szczegółowych, tj.:
a) obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami elektroenergetycznymi w pasie technicznym o szerokości 7,50m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę. Zagospodarowanie w obszarze pasa technicznego winno być uzgodnione z gestorem sieci,
b) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,
c) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii średniego napięcia.

9. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy sieci modernizowanych lub przebudowywanych,
2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Oznakowanie miejsca lokalizacji zewnętrznych hydrantów powinno być zgodne z Polską Normą,
3) obowiązuje zakaz budowy prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych,
4) na terenach 5ZP/US, 12US, 15US, 25US, 45ZP, 48ZP, 49ZZ/ZP, 50ZZ/ZP, 51ZZ/ZP i 52ZZ/ZP obowiązuje zakaz lokalizacji reklam; na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację reklam bez ograniczeń,
5) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i modernizację; dopuszcza się jej rozbudowę i adaptację na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
6) na działkach, na których istniejąca zabudowa przekracza ustalony dla danego terenu procent powierzchni zabudowy, dopuszcza się w szczególnych przypadkach rozbudowę istniejących budynków dodatkowo o 5%,
7) ilekroć w uchwale jest mowa o budynkach gospodarczych – rozumie się przez to budynki wolno stojące typu: komórka, składzik na opał, garaż itp. Dopuszcza się nowe budynki gospodarcze wyłącznie na działkach o powierzchni powyżej 600m^2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o ciężarze do 2,5t.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§3. 1. Ustalenia dla terenów o symbolach **1U/MN** o powierzchni 0,38ha, **10U/MN** o powierzchni 0,74ha i **20U/MN** o powierzchni 0,77ha:

1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela usług lub personelu. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.
2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i modernizację; dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
4) należy zachować minimum 20% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 50%,
6) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,20m n.p.t.,
7) dla budynków usługowych i usługowo - mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
8) dla budynków usługowych i usługowo - mieszkalnych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
9) obowiązują dachy płaskie. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków, w tym budynków bliźniaczych, dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
10) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące zjazdy z ul. Puckiej (dr. wojewódzka nr 216) z możliwością ich przebudowy lub zmiany lokalizacji, o istniejące lub projektowane zjazdy z ulicy dojazdowej 04KDD, ulicy lokalnej 015KDL (ul. Kazimierska) lub drogi wewnętrznej 01KDW. Ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Puckiej.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ul. Puckiej lub 04KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. Puckiej lub 04KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – dla istniejącej zabudowy dopuszcza się powierzchniowo do gruntu; dla nowej zabudowy do istniejącej kanalizacji deszczowej znajdującej się w ul. Puckiej lub 04KDD,
3) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ul. Puckiej lub 04KDD,
4) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ul. Puckiej lub 04KDD,
5) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ul. Puckiej lub 04KDD.

§4. 1. Ustalenia dla terenów o symbolach **2MN** o powierzchni 2,08ha, **6MN** o powierzchni 0,34ha, **11MN** o powierzchni 1,36ha, **13MN** o powierzchni 0,73ha, **17MN** o powierzchni 1,38ha, **18MN** o powierzchni 2,02ha, **19MN** o powierzchni 0,34ha, **21MN** o powierzchni 1,13ha, **22MN** o powierzchni 0,53ha, **23MN** o powierzchni 0,96ha, **32MN** o powierzchni 0,48ha i **42MN** o powierzchni 1,68ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla terenu 17MN dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniem zabudowy do 6 mieszkań w jednym budynku wolno stojącym. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową

towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,

2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy szeregowej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i modernizację; dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
4) na terenie 19MN obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia wzdłuż cieku,
5) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
6) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 30%, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 40%,
7) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,20m n.p.t. ,
8) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
9) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków z wyjątkiem terenu 42MN, na którym obowiązuje zakaz podpiwniczenia dla nowych budynków. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
10) dla nowej zabudowy obowiązują dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, proste lub naczółkowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 21° do 45°, z dopuszczeniem wybudówek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków, w tym budynków bliźniaczych, dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Nowe dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Kalenice główne winny być równoległe lub prostopadłe do ulic. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
11) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ulicy lokalnej 015KDL (ul. Kazimierska), ulic dojazdowych 04KDD, 016KDD, Wiejskiej, Brzozowej, Akacjowej lub dróg wewnętrznych 01KDW, 02KDW, 03KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 09KDW, 010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 014KDW i 023KDW.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Wiejskiej, Brzozowej lub Akacjowej,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Wiejskiej, Brzozowej lub Akacjowej,
   3) odprowadzenie wód opadowych – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo do gruntu; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Wiejskiej, Brzozowej lub Akacjowej,
   4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Wiejskiej, Brzozowej lub Akacjowej,
   5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Wiejskiej, Brzozowej lub Akacjowej,

6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Wiejskiej, Brzozowej lub Akacjowej.

§5. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **3MN** o powierzchni 1,69ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych, powyższe ustalenie nie dotyczy zespołu dworskiego, dla którego dopuszcza się adaptację całych budynków na cele usługowe. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości.
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy szeregowej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i modernizację; dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
4) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 30%, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 40%,
6) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,20m n.p.t. ,
7) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
8) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
9) dla nowej zabudowy obowiązują dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, proste lub naczółkowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 35° do 45°, z dopuszczeniem wybudówek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków, w tym budynków bliźniaczych, dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Nowe dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Kalenice główne winny być równoległe lub prostopadłe do ulic. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
10) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ulic dojazdowych 04KDD i Jodłowej lub drogi wewnętrznej 08KDW.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy 04KDD lub Jodłowej,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy 04KDD lub Jodłowej,
3) odprowadzenie wód opadowych – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo do gruntu; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicy 04KDD lub Jodłowej,
4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy 04KDD lub Jodłowej,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy 04KDD lub Jodłowej,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 04KDD lub Jodłowej.

4. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) obiekty przy ul. Klonowej 12 i ul. Jodłowej 52, wyznaczone na rysunku planu, stanowią zespół dworsko - parkowy. W związku z powyższym na całym terenie 3MN obowiązuje zakaz:
   a) realizacji obiektów tymczasowych,
   b) stawiania wolnostojących reklam; dopuszcza się realizację szyldów, każdy o wielkości maksymalnej 0,5m2 lub masztów z reklamowymi flagami. Rozplanowanie szyldów winno stanowić jednolitą kompozycję, nie szpecącą elewacji budynków,
2) budynki o wartościach kulturowych (zespół dworski i relikt XIX-wiecznej osady ruralistycznej), zaznaczone na rysunku planu, przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę powyższych budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji,
3) wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków.

§6. Ustalenia dla terenów o symbolach **4E** o powierzchni 0,01ha i **26E** o powierzchni 0,02ha:
1) teren przeznacza się na obiekty infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (istniejąca trafostacja),
2) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
3) obowiązuje zakaz podziału działki,
4) obowiązuje nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki.

§7. Ustalenia dla terenu o symbolu **5ZP/US** o powierzchni 1,16ha:
3) teren zieleni parkowej, z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowych (boiska, korty tenisowe, minigolf itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, sceny letnie itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie itp.), oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym utwardzenia istniejącego ciągu pieszo – jezdnego łączącego ul. Parkową z ul. Jodłową,
4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
5) należy zachować minimum 80% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie jednostki 5%,
7) maksymalna wielkość zabudowy poszczególnych budynków nie może przekraczać 200m^2,
8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30m n.p.t. ,
9) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 6,0m ,
10) obowiązuje jedna kondygnacja,
11) obowiązuje dach stromy o kącie nachylenia od 21° do 51° (symetryczny; dwu- lub czterospadowy); obowiązuje pokrycie dachowe blachodachówką, dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ulicy Jodłowej lub ulicy dojazdowej 04KDD.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy Jodłowej lub 04KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy Jodłowej lub 04KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu,
4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy Jodłowej lub 04KDD,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy Jodłowej lub 04KDD,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy Jodłowej lub 04KDD.

4. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:
4) terenu parku, wyznaczony na rysunku planu, znajduje się w strefie zespołu dworsko - parkowego. W strefie tej obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych,
5) wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków.

§8. Ustalenia dla terenów o symbolach **7K** o powierzchni 0,03ha i **47K** o powierzchni 0,01ha:
1) teren przeznacza się na teren infrastruktury technicznej (istniejąca przepompownia ścieków),

2) obowiązuje zakaz podziału działki,
3) obowiązuje nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki.

§9. 1. Ustalenia dla terenów o symbolach **8MN** o powierzchni 1,38ha, **9MN** o powierzchni 1,60ha, **27MN** o powierzchni 1,45ha, **28MN** o powierzchni 3,31ha, **29MN** o powierzchni 1,08ha, **30MN** o powierzchni 1,11ha, **34MN** o powierzchni 0,33ha, **35MN** o powierzchni 0,69ha i **39MN** o powierzchni 1,66ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu 28MN dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniem zabudowy do 6 mieszkań w jednym budynku wolno stojącym. Dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy szeregowej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i modernizację; dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
4) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 30%, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 40%,
6) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,20m n.p.t. ,
7) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
8) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
9) obowiązują dachy płaskie. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków, w tym budynków bliźniaczych, dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
10) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ulicy lokalnej 015KDL (ul. Kazimierska), ulic dojazdowych 04KDD, 016KDD, Akacjowej lub Jodłowej.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Akacjowej lub Jodłowej,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Akacjowej lub Jodłowej,
3) odprowadzenie wód opadowych – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo do gruntu; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Akacjowej lub Jodłowej,
4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Akacjowej lub Jodłowej,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Akacjowej lub Jodłowej,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 015KDL, 04KDD, 016KDD, Akacjowej lub Jodłowej.

§10. Ustalenia dla terenów o symbolach **12US** o powierzchni 0,22ha, **15US** o powierzchni 0,24ha i **25US** o powierzchni 0,33ha:

1) teren usług sportu i rekreacji z możliwością realizacji obiektów sportowych (bieżnie, korty tenisowe, minigolf itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, sceny letnie itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie itp.), niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Na terenach 12US i 25US dopuszcza się towarzyszącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) obowiązuje zakaz podziału działki,
3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
4) należy zachować minimum 80% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) maksymalna wielkość zabudowy budynków na danym terenie nie może przekraczać 300m^2,
6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30m n.p.t. ,
7) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 8,0m ,
8) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
9) obowiązuje dach stromy o kącie nachylenia od 21° do 51° (symetryczny; dwu- lub czterospadowy); obowiązuje pokrycie dachowe blachodachówką, dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
10) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o projektowane zjazdy z ulicy dojazdowej 04KDD.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy 04KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy 04KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu,
4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy 04KDD,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy 04KDD,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 04KDD.

§11. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **14UK** o powierzchni 0,87ha:

1) teren usług kultu religijnego z dopuszczeniem towarzyszących usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, biura, administracja, usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i modernizację; dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
4) należy zachować minimum 50% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 30%,
6) dla budynków usługowych i mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m. Dopuszcza się wprowadzenie miejscowej dominanty w postaci wieży zegarowej, dzwonnicy itp. bez ustalania maksymalnej wysokości. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
7) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
8) dla nowej zabudowy obowiązują dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, proste lub naczółkowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 21° do 45°, z dopuszczeniem wybudówek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Nowe dachy

winny być kryte dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Kalenice główne winny być równoległe lub prostopadłe do ulic. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
9) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ulicy dojazdowej 04KDD.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy 04KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy 04KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicy 04KDD,
4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy 04KDD,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy 04KDD,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 04KDD.

§12. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **16UO** o powierzchni 1,03ha:
1) teren usług oświaty z dopuszczeniem towarzyszących usług. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, biura, administracja, usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla niniejszej zabudowy obowiązują ustalenia jak dla terenu 3MN,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i modernizację; dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
4) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 30%,
6) dla budynków usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
7) dla budynków usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
8) obowiązują dachy płaskie. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
9) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ulicy dojazdowej 04KDD.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy 04KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy 04KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicy 04KDD,
4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy 04KDD,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy 04KDD,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 04KDD.

§13. Ustalenia dla terenu o symbolu **24G** o powierzchni 0,05ha:

1) teren przeznacza się na teren infrastruktury technicznej (istniejąca stacja redukcyjno – pomiarowa gazu II stopnia „Brzozowa"),
2) obowiązuje zakaz podziału działki,
3) obowiązuje nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki.

§14. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **31MN** o powierzchni 1,14ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i modernizację; dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
4) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 30%, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 40%, dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 50%,
6) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,20m n.p.t. ,
7) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
8) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
9) dla zabudowy w pierzei ul. Morelowej obowiązują dachy płaskie. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
10) dla zabudowy w pierzei ul. Kazimierskiej obowiązują dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, proste lub naczółkowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 21° do 45°, z dopuszczeniem wybudówek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków, w tym budynków bliźniaczych i szeregowych, dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Nowe dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Kalenice główne winny być równoległe lub prostopadłe do ulic. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
11) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ulicy lokalnej 015KDL (ul. Kazimierska) lub ulicy dojazdowej 04KDD.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy 015KDL lub 04KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy 015KDL lub 04KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicy 015KDL lub 04KDD,

4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy 015KDL lub 04KDD,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy 015KDL lub 04KDD,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 015KDL lub 04KDD.

§15. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **33U/MN,MW** o powierzchni 1,77ha:
1) teren zabudowy usługowej. W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się uzupełniającą zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejących usług uciążliwych, usługi te nie mogą wytwarzać uciążliwości w obrębie działek sąsiednich, poziom uciążliwości winien zawierać się w wartościach dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i modernizację; dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
4) należy zachować minimum 20% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 30%, dla zabudowy usługowej 50%,
6) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,20m n.p.t. ,
7) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
8) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Dopuszcza się zachowanie wyższych budynków z możliwością rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla niniejszego terenu,
9) obowiązują dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, proste lub naczółkowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 21° do 45°, z dopuszczeniem wybudówek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków, w tym budynków bliźniaczych, dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Nowe dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Kalenice główne winny być równoległe lub prostopadłe do ulic. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
10) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące zjazdy z ul. Puckiej (dr. wojewódzka nr 216) z możliwością ich przebudowy lub zmiany lokalizacji, o istniejące lub projektowane zjazdy z ulicy lokalnej 015KDL (ul. Kazimierska) lub ulicy dojazdowej 016KDD. Ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Puckiej.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy Puckiej, 015KDL lub 016KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy Puckiej, 015KDL lub 016KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicy Puckiej, 015KDL lub 016KDD,
4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy Puckiej, 015KDL lub 016KDD,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy Puckiej, 015KDL lub 016KDD,

6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy Puckiej, 015KDL lub 016KDD.

§16. 1. Ustalenia dla terenów o symbolach **36MN** o powierzchni 0,55ha, **37MN** o powierzchni 1,69ha, **38MN** o powierzchni 0,67ha i **41MN** o powierzchni 0,55ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
4) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 30%, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 40%,
6) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,20m n.p.t. ,
7) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m ,
8) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków,
9) obowiązują dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, proste lub naczółkowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 21° do 51°, z dopuszczeniem wybudówek. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Kalenice główne winny być równoległe lub prostopadłe do ulic. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
10) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o projektowane zjazdy z ulicy dojazdowej 016KDD.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy 016KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy 016KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu,
4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy 016KDD,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy 016KDD,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 016KDD.

§17. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **40MN** o powierzchni 2,37ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się

zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy; dopuszcza się ich remonty i modernizację; dopuszcza się ich rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy obowiązującymi na danym terenie,
4) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 30%, dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 40%,
6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,20m n.p.t. ,
7) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0m; dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m ,
8) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dla zabudowy w pierzei ul. Olchowej dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dla zabudowy w głębi działek od strony parku obowiązuje zakaz podpiwniczenia nowych budynków,
9) dla zabudowy w pierzei ul. Olchowej obowiązują dachy płaskie. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
10) dla zabudowy w głębi działek od strony parku obowiązują dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, proste lub naczółkowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 21° do 51°, z dopuszczeniem wybudówek. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Kalenice główne winny być równoległe lub prostopadłe do ulic. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
11) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z ulicy dojazdowej 016KDD lub drogi wewnętrznej 021KDW.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy 016KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy 016KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicy 016KDD,
4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy 016KDD,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ulicy 016KDD,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 016KDD.

§18. Ustalenia dla terenu o symbolu **43ZZ/MN** o powierzchni 0,42ha:
1) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem zachowania istniejącej zieleni rekreacyjnej obsługującej zabudowę mieszkaniową,
2) w związku z bezpośrednim zagrożeniem powodzią obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi.

§19. Ustalenia dla terenu o symbolu **44WS** (rz. Reda) o powierzchni 0,14ha:
1) teren wód śródlądowych powierzchniowych,
2) dopuszcza się realizację mostów pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, pomostów, urządzeń turystyki wodnej i rekreacji itp.
3) obowiązuje zakaz kanalizowania rzeki, zmieniania jej przebiegu oraz przekrywania za wyjątkiem ust. 2,
4) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.

§20. Ustalenia dla terenów o symbolach **45ZP** o powierzchni 3,55ha i **48ZP** o powierzchni 0,17ha:
1) teren zieleni parkowej, z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowych (boiska, korty tenisowe, minigolf, ścieżki rowerowe, przystanie kajakowe itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, sceny letnie, amfiteatr itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych,

niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; na terenie dopuszcza się realizację imprez masowych,
2) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia wzdłuż cieku,
3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
4) należy zachować minimum 80% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie jednostki 5%,
6) maksymalna wielkość zabudowy poszczególnych budynków nie może przekraczać 200m^2,
7) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,30m n.p.t. ,
8) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 6,0m ,
9) obowiązuje jedna kondygnacja,
10) obowiązuje dach stromy o kącie nachylenia od 21° do 51° (symetryczny; dwu- lub czterospadowy); obowiązuje pokrycie dachowe blachodachówką, dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa w zakresie komunikacji w oparciu o projektowane zjazdy z ulicy dojazdowej 016KDD lub z publicznych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych 019KDX, 020KDX, 022KDX, 024KDX i 025KDX; obowiązuje zakaz zjazdów z ul. Puckiej; dopuszcza się wjazd na teren wyłącznie samochodom służb specjalnych (policja, straż miejska, karetki pogotowia, staż pożarna itp.) oraz samochodom zaopatrzenia, śmieciarkom itp.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego lub projektowanego wodociągu komunalnego znajdującego się w ulicy 016KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy 016KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu,
4) elektroenergetyka - z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej znajdującej się w ulicy 016KDD,
5) telekomunikacja - z istniejącej lub projektowanej sieci kablowej znajdującej się w ulicy 016KDD,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 016KDD.

§21. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu **46U,P** o powierzchni 0,54ha:
1) teren zabudowy przemysłowej, składowej i usługowej. Dopuszcza się wyłącznie cichą i ekologiczną działalność gospodarczą, nie stwarzającą uciążliwości w obrębie własnej działki i nadmiernej ilości odpadów. Zamiennie dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniem zabudowy do 6 mieszkań w jednym budynku wolno stojącym. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, usługi kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
    a) obiektów produkcyjnych przemysłu chemicznego i metalurgicznego,
    b) obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
    c) składowisk odpadów niebezpiecznych,
    d) zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
    e) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
3) należy zachować minimum 20% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
4) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 50%,
5) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,20m n.p.t.,
6) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 8,0m ; powyższe ograniczenie nie dotyczy kominów, masztów, anten itp.
7) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,

8) dla nowej zabudowy obowiązują dachy płaskie lub strome (dwu-, cztero- lub wielospadowe, symetryczne), o kątach nachylenia do 30°. W przypadku rozbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Nowe dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką, materiałami dachówkopodobnymi, blachą falistą lub trapezową. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
9) dla nowej zabudowy wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejący zjazd z ul. 016KDD poprzez drogę wewnętrzną 020KDX.

3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu komunalnego znajdującego się w ul. 016KDD,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. 016KDD,
3) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ul. 016KDD,
4) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej znajdującej się w ul. 016KDD,
5) telekomunikacja - z istniejącej sieci kablowej znajdującej się w ul. 016KDD,
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci gazowej znajdującej się w ulicy 016KDD.

§22. Ustalenia dla terenów o symbolach **49ZZ/ZP** o powierzchni 0,16ha, **50ZZ/ZP** o powierzchni 0,75ha, **51ZZ/ZP** o powierzchni 0,03ha i **52ZZ/ZP** o powierzchni 0,13ha:
1) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem zachowania istniejącej zieleni parkowej,
2) w związku z bezpośrednim zagrożeniem powodzią obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi.

§23. Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach **01KDW** o powierzchni 0,05ha, **02KDW** o powierzchni 0,04ha, **03KDW** o powierzchni 0,05ha, **05KDW** o powierzchni 0,04ha, **06KDW** o powierzchni 0,02ha, **07KDW** o powierzchni 0,02ha, **08KDW** o powierzchni 0,09ha, **09KDW** o powierzchni 0,02ha, **010KDW** o powierzchni 0,01ha, **011KDW** o powierzchni 0,01ha, **012KDW** o powierzchni 0,03ha, **013KDW** o powierzchni 0,03ha, **014KDW** o powierzchni 0,03ha, **021KDW** o powierzchni 0,03ha i **023KDW** o powierzchni 0,02ha: obowiązuje szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

§24. Ustalenia dla ulic dojazdowych o symbolach **04KDD** o powierzchni 6,37ha i **016KDD** o powierzchni 1,58ha:
1) obowiązuje szerokość ulic w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
2) place do zawracania winny mieć minimalne wymiary 13,5m x 13,5m.

§25. Ustalenia dla ulicy lokalnej o symbolu **015KDL** o powierzchni 1,13ha: obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

§26. Ustalenia dla publicznych ciągów pieszych o symbolach **017KDX** o powierzchni 0,02ha, **018KDX** o powierzchni 0,01ha, **019KDX** o powierzchni 0,02ha, **020KDX** o powierzchni 0,03ha, **022KDX** o powierzchni 0,02ha, **024KDX** o powierzchni 0,02ha i **025KDX** o powierzchni 0,03ha:
1) obowiązuje szerokość ciągów w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
2) w liniach rozgraniczających ciągów należy wykonać:
   a) oświetlenie,
   b) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej ciąg o średnicy od 150mm do 200mm.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§27. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela:

a) 20% - dla terenów o symbolach 1U/MN, 2MN, 3MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10U/MN, 11MN, 13MN, 14UK, 17MN, 18MN, 19MN, 20U/MN, 21MN, 22MN, 23MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33U/MN,MW, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 46U,P,
b) 0% - dla pozostałych terenów.

§28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§29. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Redy.

UZASADNIENIE.

Uchwalenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Redy - rejon Ciechocina następuje na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy.

Projekt planu sporządzono zgodnie z uchwałą nr XXXV/336/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Redy - rejon Ciechocina oraz zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda, uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r., zmienionego następnie uchwałami nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 czerwca 2001r. i nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miasta Redy - rejon Ciechocina sporządzono na obszarze o powierzchni ok. 56,24ha, ograniczonym od południa rzeką Redą, od zachodu ulicą Pucką, od północy odcinkiem ulicy Wiejskiej do ul. Brzozowej i dalej w kierunku wschodnim ulicą Jodłową a od wschodu ulicą Akacjową i wschodnią granicą działek przy ulicy Wrzosowej do ulicy Kazimierskiej.

Obszar sporządzonego planu jest już w znacznym stopniu zagospodarowany przede wszystkim na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, jednocześnie jest uzupełniony różnorodnymi usługami niezbędnymi do funkcjonowania tak dużego zabudowanego obszaru, w związku z czym plan zagospodarowania przestrzennego ma charakter planu stabilizującego istniejące przeznaczenie terenu. Wśród usług należy wymienić usługi oświaty, usługi kultu religijnego, natomiast poszerzenie obszaru możliwego do zabudowy zaplanowano w południowej części planu, na terenie przylegającym do rzeki, w takim zakresie, jaki umożliwia obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy. Wzdłuż rzeki Redy zaplanowano przeznaczenie terenu analogicznie jak w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Redy w rejonie ulic Obwodowej, Puckiej i Wejherowskiej" na teren zieleni parkowej, z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowych (boiska, korty tenisowe, minigolf, ścieżki rowerowe, przystanie kajakowe itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, sceny letnie, amfiteatr itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; na terenie dopuszcza się również organizowanie imprez masowych. Część obszaru jest położona w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią w związku z czym dopuszcza się na nim jedynie istniejąca zieleń rekreacyjną, w części obsługującą przyległą zabudowę mieszkaniową a na terenie zagrożonym obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami szczególnymi. Pozostały teren przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługi, z ograniczeniami między innymi w zakresie dopuszczalnych wskaźników intensywności i wysokości zabudowy, kształtu dachu itp. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej a warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego fragment miasta Redy - rejon Ciechocina wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Redzie w dniach od 21 grudnia 2006r. do 10 stycznia 2007r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 stycznia 2007r. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi na piśmie do Burmistrza Miasta Redy z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga mogła dotyczyć, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 stycznia 2007r., jednak w podanym terminie żadnych uwag nie wniesiono (załącznik nr 2 do uchwały). Ponadto rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zawarto w załączniku nr 3.

Opracował
Zbigniew Falkowski

Zatwierdził
Krzysztof Krzemiński

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VI/76/2007
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 29 marca 2007r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie
w sprawie uwag do projektu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy – rejon Ciechocina

Rada Miejska w Redzie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną zmian planu oraz protokółem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy – rejon Ciechocina, rozstrzyga co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy – rejon Ciechocina jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy – rejon Ciechocina, oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu – to jest do dnia 24 stycznia 2007r., do ustaleń projektu zmian planów miejscowych nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VI/76/2007
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 29 marca 2007r.

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Redzie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy – rejon Ciechocina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Redzie postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:
   1) ulice gminne, służące do obsługi terenów przyległych,
   2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
   3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
   4) oświetlenie ulic gminnych, objętych planem,
   5) sieć kanalizacji deszczowej odwadniającej ulice gminne i tereny przyległe.
4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 20 grudnia 2005r. Nr 249, poz. 2104 i Nr 169, poz. 1420 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 104, poz. 708), przy czym wydatki na w/w inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.