

UCHWAŁA Nr VI / 79 / 2007

Rady Miejskiej w Redzie

z dnia 29 marca 2007r.

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

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9-11, art.1.18 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 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 (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy

Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno – zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie, o powierzchni 99,21ha, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony po północnej stronie ulicy Rekowskiej i po zachodniej stronie linii kolejowej Reda – Hel.

Granice obowiązywania ustaleń planu przedstawiono na:

- 1) Załączniku nr 1 do uchwały - rysunku planu nr 1 w skali 1:1000, stanowiącym integralną część uchwały.
 - 2) Załączniku nr 2 do uchwały - 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 w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz na rysunku planu nr 2 w skali 1: 2000, 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 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów (Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573) i zmieniającym je Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz.U. z 2005r. Nr 92 poz.769) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej);
- 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:
 - na granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że przylegają do budynku o tej samej funkcji i mają jednolitą formę architektoniczną (wysokość, spadek dachu),
 - 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”:

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:

- warsztatów napraw i konserwacji samochodów, stolarskich i ślusarskich itp.,
 - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, podanych w § 2 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów (Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573) i zmieniającym je Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz.U. z 2005r. Nr 92 poz.769) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych);
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 mieszkalną.
- 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 wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - budynki mogą być usytuowane:

- na granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że przylegają do budynku o tej samej funkcji i mają jednolitą formę architektoniczną (wysokość, spadek dachu),
 - 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,
 - ustala się lokalizację maksimum dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jednego budynku wielorodzinnego i jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej;
- 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, dojściami 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.).
- Budynki mogą być usytuowane jako: wolnostojące, bliźniacze, szeregowe;
- 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 jednego garażu (maksimum na dwa samochody do 3,5 t) lub budynku gospodarczego lub na jednej działce budowlanej,
 - ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,
 - budynki mieszkalne mogą być usytuowane jako: wolnostojące, bliźniacze, szeregowe,
 - budynki mogą być usytuowane:
 - na granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że przylegają do budynku o tej samej funkcji i mają jednolitą formę architektoniczną (wysokość, spadek dachu),
 - 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, dojściami, dojazdami i infrastruktura techniczną z wykluczeniem:
- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, podanych w § 2 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów

(Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573) i zmieniającym je Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz.U. z 2005r. Nr 92 poz.769) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej),

- 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:
 - na granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że przylegają do budynku o tej samej funkcji i mają jednolitą formę architektoniczną (wysokość, spadek dachu),
 - 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) TERENY ZIELEŃ I REKREACJI – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem "ZR".

- a) Zakres dopuszczalnych funkcji: tereny o funkcji zieleni i wypoczynku, obejmujące:
 - zieleń w formie: drzew, krzewów, zieleni ozdobnej (kwiatów, klombów), trawników. Udział zieleni podano indywidualnie dla każdego terenu,
 - place zabaw dla dzieci,
 - miejsca wypoczynku;
- b) Ustalenia dodatkowe:
 - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu oraz sieci technicznych i urządzeń reklamowych.

6) CMENTARZ - teren oznaczony na rysunku planu symbolem „ZC”.

Zakres dopuszczalnych funkcji: cmentarz czynny wraz z niezbędnymi do jego funkcjonowania budowlami, budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną.

7) TERENY ROLNE - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 'R'.

- a) Zakres dopuszczalnych funkcji: uprawy rolne, ogrodnicze i sadownicze, zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, hodowlane, składowe, gospodarcze i inne związane z prowadzoną działalnością rolniczą z wykluczeniem bezściółkowej 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:
 - dopuszcza się prowadzenie instalacji infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą danego terenu.

8) 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.

9) TERENY ZIELENI - DO ZALESIENIA - tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem „Z”.

- a) Zakres dopuszczalnych funkcji:
- zalesienia (wyklucza się zalesienia szpalerowe),
 - zadrzewienia, zakrzaczenia,
 - prowadzenie ścieżek pieszych o nawierzchni nieutwardzonej (w miejscach oznaczonych na rysunku planu),
 - 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.

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

Tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – trafostacja.

11) TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „KS”.

- a) Zakres dopuszczalnych funkcji:
- parkingi,
 - tereny obsługi komunikacji zbiorowej;
- b) Ustalenia dodatkowe:
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i reklam.

12) TERENY KOMUNIKACJI, oznaczone na rysunku planu symbolami:

KL – ulice lokalne; KD - ulice dojazdowe, KP – ciągi pieszo – jezdne; KX – ciągi piesze; K – tereny komunikacji, przeznaczone do poszerzenia dróg przyległych; KDw – ulica dojazdowa wewnętrzna, KK – obszary kolejowe.

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 wolno stojący: 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: hotel, motel, budynek do stałego pobytu ludzi taki jak: dom rencisty, dom zakonny, dom dziecka, itp.).
- 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 urbanistyczna: opracowanie zawierające koncepcję zagospodarowania terenu i podziału terenu na działki budowlane, sporządzona na mapie zasadniczej z przedstawieniem powiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych z terenami sąsiednimi. Koncepcja urbanistyczna musi być sporządzona przez osobę będącą członkiem Izby Architektów lub Izby Urbanistów.

- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) linia podziału wewnętrznego na działki budowlane: linia określająca zasady podziału terenu na działki budowlane, oznaczona na rysunku planu lub scharakteryzowana w ustaleniach szczegółowych.
- 12) miejsca postojowe: miejsca postojowe na parkingach, w garażach i wiatkach (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”).
- 13) 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.
- 14) poziom posadowienia parteru: poziom mierzony od naturalnej warstwy terenu w rejonie głównego wejścia do budynku, do poziomu parteru.
- 15) 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 powierzchnię pomieszczeń na poddaszu o wysokości ponad 1,90m; do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni loggii.
- 16) 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.
- 17) przepisy odrębne: należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz polskie normy.
- 18) 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 wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m². Określony w karcie terenu procent powierzchni terenów biologicznie czynnych odnosi się do działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.
- 19) teren komunikacji wewnętrznej:
- a) tereny położone wewnątrz terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, przeznaczone do zagospodarowania na: dojazdy i dojścia piesze; tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolem Kw; tereny te stanowią własność prywatną lub własność gminy;
 - b) tereny ulic dojazdowych, wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolem KDw; tereny te stanowią własność prywatną lub własność gminy.
 - c) dla działek budowlanych obsługiwanych z terenów komunikacji wewnętrznej (jeżeli nie przejdą one na własność gminy), należy ustanowić odpowiednie służebności drogowe w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych lub współwłasność.
- 20) 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).
- 21) zielen krajobrazowa: zielen 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.

22) zieleń izolacyjno - krajobrazowa: zieleń wysoka i średnia, o funkcji izolacyjnej i krajobrazowej, urządzona w formie biogrów, wprowadzona w celu oddzielenia optycznego, funkcjonalnego przyrodniczego 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 dot. 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 K, 002 KL, 003 KD, 004 KD, 005 KX, 006 KD, 007 KD, 009 KD, 010 KD, 011 KP, 012 KP, 013 KX, 016 KK, 1.19 ZR, 1.20.ZR, 1.21.KS.

6. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustaloną zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r (t.j. Dz.U. nr 15 poz. 139 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1.1.MU, 1.2.MU, 1.3.MU, 1.4.MU, 1.5.MU - w wysokości 20,00 % .
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 0,00 %

§ 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:
 - a) poz.1. - cyfra arabska 0;
 - b) poz.2.- cyfra arabska, oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - c) poz.3. – symbol literowy, oznaczający klasyfikację terenu komunikacji.
- 2) Pozostałe tereny funkcjonalne:
 - a) poz.1 - cyfra 1 lub 2, oznaczająca rysunek planu, na którym znajduje się teren;
 - b) poz.2 - cyfra arabska, oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi (numery obejmują kolejno tereny na rysunku nr 1 i na rysunku nr 2);
 - c) 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:

Karta terenu: 1.1 MU

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

2) Zasady i warunki urządzenia terenu:

- a) podział na działki budowlane: powierzchnia działek minimum 1000m²;
- 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” (oznaczoną na rysunku planu); dla strefy 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 30%;
- b) ochrona walorów kulturowych: teren położony jest w obrębie stanowiska archeologicznego; zabudowa terenu możliwa jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;
- c) inne:
 - teren położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 009 KD zagospodarować zielenią krajobrazową; przez teren zieleni dopuszcza się wjazd na działki i dojścia piesze;
 - teren położony między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 016 KK zagospodarować zielenią izolacyjno – krajobrazową (z uwzględnieniem wymogów podanych w § 5 ust.1).

4) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji: 1,5;
- b) wysokość budynków: maksimum 9 m;
- c) poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;
- d) dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°;
- e) usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd: od ulicy 010 KL i 009 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: 20,00%.

Karta terenu: 1.2. U.

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

W obrębie terenu dopuszcza się wyłącznie usługi: sakralne, kultury, oświaty.

2) Zasady i warunki urządzenia terenu:

- a) podział na działki budowlane: nie ustala się.
- b) dopuszczalny procent zabudowy: 30%;
- 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 30%;
- b) ochrona walorów kulturowych: teren w części położony jest na obszarze stanowiska archeologicznego (obszar oznaczony na rysunku planu); zagospodarowanie tego obszaru możliwe jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;
- c) inne: teren położony jest w obrębie zbiornika wód śródlądowych (d. GZWP) nr 110 i jego obszaru ochronnego; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.

4) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji: 1,5 lub 2,5 (nie dotyczy kościoła, dla którego liczby kondygnacji nie ustala się);
- b) wysokość budynków: maksimum 11m (nie dotyczy kościoła, dla którego wysokości nie ustala się);
- c) poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;
- d) dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45° (nie dotyczy kościoła, dla którego spadku dachu nie ustala się);
- e) usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd: od ulicy 006 KD, 007 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: 20,00%.

Karta terenu: 1.3 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:
 - powierzchnia działek minimum 800m²,
 - linie podziału na działki prostopadłe i równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 007 KD;
 - b) dopuszczalny procent zabudowy: 30%;
 - 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 30%;
 - b) ochrona walorów kulturowych: teren w części położony jest na obszarze stanowiska archeologicznego (obszar oznaczony na rysunku planu); zagospodarowanie tego obszaru możliwe jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;
 - c) inne: tereny położone są w obrębie zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenów obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji: 1,5;
 - b) wysokość budynków: maksimum 9 m;
 - c) poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;
 - d) dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°;
 - e) usytuowanie kalenicy: kalenica budynków mieszkalnych: prostopadła do linii rozgraniczającej z terenem ulicy, z której następuje dojazd (dla pozostałych budynków nie ustala się).
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd: od ulicy 006 KD, 007 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: 20,00%.

Karta terenu: 1.4 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:
 - powierzchnia działki minimum 1000m²,
 - linie podziału prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 008 KDw;
 - b) dopuszczalny procent zabudowy: 30%;
 - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - d) inne: nie ustala się.
- 4) Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:
 - a) tereny biologicznie czynne: minimum 30%;
 - b) ochrona walorów kulturowych: teren położony jest w obrębie stanowiska archeologicznego; zabudowa terenu możliwa jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;
 - c) inne:
 - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 008 KDw, wyznacza się teren do zagospodarowania na cele zieleni i komunikacji (oznaczony na rysunku planu), to jest: parkingi - przemiennie z nasadzeniami zieleni wysokiej, zieleni niską ozdobną oraz wjazdy i dojścia na działki; ogrodzenie od strony ulicy dojazdowej 008 KDw może być usytuowane na linii oznaczonej na rysunku planu jako „maksymalna linia ogrodzenia działki”;

- teren położony jest w obrębie zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110. Dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.

5) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji: 1,5;
- b) wysokość budynków: maksimum 9 m;
- c) poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;
- d) dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°;
- e) usytuowanie kalenicy: kalenica budynku o największej powierzchni zabudowy równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z terenem ulicy 008 KDw.

6) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd: od ulicy: 006 KD, 008 KDw;
- b) miejsca postojowe: według § 2 ust.4.

7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.

8) Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.

9) Stawka procentowa: 20,00%.

Karta terenu: 1.5 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:
 - powierzchnia działki minimum 2000m²,
 - linie podziału prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 002 KD;
- b) dopuszczalny procent zabudowy: 30%;
- c) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- d) inne:
 - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 002 KD, wyznacza się tereny do zagospodarowania na cele zieleni i komunikacji (oznaczone na rysunku planu), to jest: parkingi, przemiennie z nasadzeniami zieleni wysokiej, zieleń niską ozdobną oraz wjazdy i dojścia do działki; ogrodzenie od strony ulicy dojazdowej 002 KL może być usytuowane na linii oznaczonej na rysunku planu jako „maksymalna linia ogrodzenia działki”,
 - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 002 KD wyznacza się „strefę ochronną obszaru kolejowego” (oznaczoną na rysunku planu); dla strefy 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 30%;
- b) ochrona walorów kulturowych: tereny w części położone są na obszarze stanowiska archeologicznego (obszar oznaczony na rysunku planu); zagospodarowanie tego obszaru możliwe jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;
- c) inne:
 - teren położony jest w obrębie zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110. Dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2,
 - pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 1.4 MU 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 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°;
- e) usytuowanie kalenicy:
 - kalenica budynku głównego, o największej powierzchni zabudowy, prostopadła do linii rozgraniczającej z terenem ulicy 002 KD.

5) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd: od ulicy 002 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: 20,00%.

Karta terenu: 1.6 MN, 1.7 MN, 1.8 MN, 1.9 MN, 1.10.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:
 - dla nowych podziałów: minimum 600m²,
 - linie podziału prostopadłe lub równoległe do istniejących linii podziału na działki.
- 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 1.6 MN, 1.7.MN, 1.9 MN, 1.10.MN: teren położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 002 KD i 003 KD zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy na działki i dojścia piesze,
 - teren 1.8 MN: teren położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 001 K zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy na działki i dojścia piesze,
 - teren 1.10.MN: teren położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 001 K i 003 KL zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową; przez teren zieleni dopuszcza wjazdy na działki i dojścia piesze,
 - tereny 1.6 MN, 1.7 MN położone są w obrębie zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenów obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2,
 - tereny 1.8 MN, 1.9 MN, 1.10.MN: położone są w obrębie obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenów obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.

4) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji: od 1 do 2,5;
- b) wysokość budynków: maksimum 11m;
- c) poziom posadowienia parteru: dla nowych budynków - maksimum 0,5m;
- d) dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°;
- e) usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd:
 - teren 1.6 MN: od ulicy 002 KD, 006 KD, od ciągu pieszo – jezdni 015 KP, od ciągu pieszego 013 KX oraz terenem komunikacji wewnętrznej w obrębie działki nr 13/3 (oznaczonym na rysunku planu symbolem Kw),
 - teren 1.7 MN: od ulicy 002 KD i 003KD,
 - teren 1.8 MN: od ulicy 004 KD,
 - teren 1.9 MN: od ulicy 003 KD i 004 KD,
 - teren 1.10 MN: od ulicy Rekowskięj przez teren 001 K, od ulicy 003 KD i 004 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%.

Karta terenu: 1.11 MN, 1.12.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:
 - dla nowych podziałów: minimum 500m²,
 - linie podziału prostopadłe lub równoległe do istniejących linii podziału na działki.
- 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 1.12.MN: teren położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 002 KD i 003 KD a południową granicą terenu zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy na działki i dojścia piesze,
 - tereny położone są w obrębie zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2).

4) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji: od 1 do 2,5;
- b) wysokość budynków: maksimum 11m;
- c) poziom posadowienia parteru: dla nowych budynków - maksimum 0,5m;
- d) dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°;
- e) usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd:
 - teren 1.11.MN: od ulicy 003 KD i 004 KD,
 - teren 1.12 MN: od ulicy 003 KD oraz od ulicy Rekowskiej, przyległej do terenu od strony południowej;
- 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 %.

Karta terenu: 1.13 MU, 1.14 MU, 1.15 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:
 - teren 1.13.MU: podział terenu na maksimum 4 działki budowlane, powierzchnia działek minimum 600m², linie podziału na działki budowlane prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 002 KD;
 - teren 1.14.MU: powierzchnia działek minimum 800m², linie podziału na działki budowlane prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 1.16.U, dojazd do wydzielonych działek – od ulicy 002 KD i od drogi wewnętrznej o szerokości minimum 8m, którą należy wydzielić wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1.16.U,
 - teren 1.25MU: nie dopuszcza się podziału na działki budowlane, teren stanowi jedną działkę budowlaną.
- a) dopuszczalny procent zabudowy: 30%;
- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- c) inne:
 - tereny 1.14MU, 1.15 MU: wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się „strefę ochronną obszaru kolejowego”; dla strefy 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: nie ustala się;
- c) inne: tereny położone są w obrębie zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.

4) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji: 1 do 2.
- b) wysokość budynków: maksimum 11m;
- c) poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;
- d) dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°;
- e) usytuowanie kalenicy: nie ustala się.

5) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd:
 - teren 1.13 MU: od ulic 002 KD i 004 KD oraz od ulicy Rekowskiej,
 - teren 1.14 MU: od ulic 002 KD i 005 KD, od ulicy Rekowskiej, oraz w wypadku podziału terenu na działki budowlane od drogi wewnętrznej wydzielonej w obrębie terenu,
 - teren 1.15 MU: od ulicy 007 KD oraz od ulicy Rekowskiej;
- 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%.

Karta terenu: 1.16. U.

1) Zakres dopuszczalnych funkcji:

- a) usługi sportu: boisko piłkarskie wraz z niezbędnymi do jego funkcjonowania budynkami i budowlami urządzeniami,
- b) usługi związane z działalnością sportową, usługi oświaty, kultury, rozrywki i rekreacji.

2) Zasady i warunki urządzenia terenu:

- a) podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
- b) dopuszczalny procent zabudowy: 20%;
- c) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- d) inne:
 - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 005 KD wyznacza się „strefę ochronną obszaru kolejowego” (oznaczoną na rysunku planu); dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1,
 - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić miejsce gromadzenia i segregacji odpadów.

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

- a) tereny biologicznie czynne: minimum 40%;
- b) ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;
- c) inne:
 - teren położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z ulicą 002 KD i terenem 1.14 MU zagospodarować zielenią izolacyjno - krajobrazową; przez teren zieleni dopuszcza się wjazd na teren oraz dojścia piesze,
 - teren położony jest w obrębie zbiornika wód śródlądowych oraz jego strefy ochronnej (dawny (d.GZWP) nr 110 ; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2,
 - wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się „strefę ochronną obszaru kolejowego”; dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1,
 - przy zagospodarowaniu terenu należy maksymalnie zachować istniejący drzewostan.

4) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji: 1 i 1,5;
- b) wysokość budynków: maksimum 8,5 m;
- c) poziom posadowienia parteru: maksimum 0,5m;
- d) dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°;
- e) usytuowanie kalenicy: nie ustala się;

5) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd: od ulicy 002 KD, 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%.

Karta terenu: 1.17. KS.

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji samochodowej (charakterystyka funkcji według § 2 ust. 2 pkt 11):
 - w obrębie terenu ustala się lokalizację parkingu;
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 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: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić dojazd do terenów 1.18.ZC, 1.29. ZL i 1.30.ZL.
- 3) Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:
 - a) tereny biologicznie czynne: minimum 10%;
 - b) ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;
 - c) inne: teren położony jest w obrębie obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy: nie dopuszcza się zabudowy.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd: od ulicy dojazdowej 007KD;
 - 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%.

Karta terenu: 1.18. ZC.

- 1) Przeznaczenie terenu: cmentarz (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt.6.).
- 2) Zasady i warunki urządzenia terenu:
 - a) podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
 - b) dopuszczalny procent zabudowy: nie ustala się;
 - 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) tereny biologicznie czynne: minimum 30%;
 - b) ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;
 - c) inne: teren położony jest w obrębie obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się;
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd: od ulicy dojazdowej 007 KD przez teren 1.17 KS;
 - b) miejsca postojowe: według § 2 ust.4.
- 6) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według § 4.
- 7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu: nie ustala się.

Karta terenu: 1.19. ZR, 1.20. ZR.

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni i rekreacji(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: 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) tereny biologicznie czynne: minimum 80%;
 - b) ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;

- c) inne: teren 1.19 ZR oraz część terenu 1.20.ZR położone są w obrębie zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110 i jego obszaru ochronnego (granica zbiornika oznaczona jest na rysunku planu); dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy: nie dopuszcza się zabudowy.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd:
 - teren 1.19.ZR: od ulic 002 KD, 003 KD, 004 KD;
 - teren 1.20 ZR: od ulicy dojazdowej 003 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%.

Karta terenu: 1.21. KS.

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji samochodowej (charakterystyka funkcji według § 2 ust. 2 pkt 11).
- W obrębie terenu ustala się lokalizację terenu obsługi komunikacji zbiorowej (pętli autobusowej);
Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
Dopuszcza się lokalizację obiektu związanego z obsługą podróżnych (wiaty przystankowej).
- 2) Zasady i warunki urządzenia terenu:
 - a) podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
 - b) dopuszczalny procent zabudowy: nie dopuszcza się;
 - c) linie zabudowy: zgodnie z warunkami podanymi w § 5 ust.1.
 - d) inne: wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się „strefę ochronną obszaru kolejowego” (oznaczoną na rysunku planu); dla strefy 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: nie ustala się;
 - c) inne: teren położony jest w obrębie obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy: wysokość budynku maksimum 4m.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd: od ulicy 010 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%.

Karta terenu: 1.22 ZL, 1.23 ZL, 1.24 ZL, 1.25 ZL

- 1) Przeznaczenie terenu: las (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt. 8).
- 2) Zasady i warunki urządzenia terenu:
 - a) podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
 - b) dopuszczalny procent zabudowy: nie ustala się;
 - 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) tereny biologicznie czynne: minimum 90%;
 - b) ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;
 - c) inne:
 - tereny planowane do włączenia w obszar Darżlubskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - tereny położone są w obrębie Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko – Darżlubskie”,
 - tereny położone są w obrębie strefy ochronnej zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd (do celów gospodarczych):

- teren 1.22 ZL: od ulicy 009 KD,
- teren 1.23 ZL, 1.24.ZL, 1.25. ZL: od ulicy 009 KD, po ścieżce pieszej w terenie zieleni 1.26.Z.
- 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 %.

Karta terenu: 1.26. Z.

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zieleni – teren do zalesienia (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2., pkt. 9).
- 2) Zasady i warunki urządzenia terenu:
 - a) podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
 - b) dopuszczalny procent zabudowy: nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
 - c) linie zabudowy: nie ustala się;
 - d) inne: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ścieżki piesze o szerokości minimum 3m w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem dojazdu do celów gospodarczych do terenów 1.23 ZL, 1.24 ZL, 1.25 ZL, 1.29 ZL, i 2.33. ZL.
- 3) Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:
 - a) tereny biologicznie czynne: 100%;
 - b) ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;
 - c) inne: teren położony jest w obrębie strefy ochronnej zbiornika wód śródlądowych ((d.GZWP) nr 110); dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd: od ulicy 009 KD;
 - 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 %.

Karta terenu: 1.27. R

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny rolne i tereny zabudowy zagrodowej (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2, pkt.7.).
- 2) Zasady i warunki urządzenia terenu:
 - a) podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
 - b) podział na działki rolne: powierzchnia minimum 5000m²;
 - c) dopuszczalny procent zabudowy: nie ustala się;
 - d) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - e) inne: wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się „strefę ochronną obszaru kolejowego” (oznaczoną na rysunku planu) dla strefy 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 80%;
 - b) ochrona walorów kulturowych: teren położony jest w obrębie stanowisk archeologicznych; zabudowa terenu możliwa jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej;
 - c) inne: teren położony jest w obrębie zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110 oraz jego strefy ochronnej. Dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji: 1 do 2;.
 - b) wysokość budynków: maksimum 9 m;
 - c) poziom posadowienia parteru: maksimum 05,m;
 - d) dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°;
 - e) usytuowanie kalenicy: nie ustala się;
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd: od ulicy 009 KD, 007 KD, 002 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%.

Karta terenu: 1.28 T

- 1) Przeznaczenie terenu: teren urządzeń infrastruktury technicznej – trafostacja (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt. 10).
- 2) Zasady i warunki urządzenia terenu:
 - a) podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
 - b) dopuszczalny procent zabudowy: 80%;
 - 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 zbiornika wód śródlądowych i jego strefy ochronnej (d.GZWP) nr 110; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd: od ulicy 002 KD, 003 KD;
 - 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 %.

Karta terenu: 1.29 ZL, 1.30 ZL

- 1) Przeznaczenie terenu: las (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt. 8).
- 2) Zasady i warunki urządzenia terenu:
 - a) podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
 - a) dopuszczalny procent zabudowy: nie ustala się;
 - b) linie zabudowy: nie ustala się;
 - c) inne: nie ustala się.
- 3) Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:
 - a) tereny biologicznie czynne: 100%;
 - b) ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;
 - c) inne:
 - tereny planowane do włączenia w obszar Darżlubskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - tereny położone są w obrębie Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko – Darżlubskie”,
 - tereny położone są w obrębie strefy ochronnej zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd (do celów gospodarczych):
 - teren 1.29 ZL: od ulicy 009 KD – po ścieżkach pieszych w obrębie terenu 1.26.Z,
 - teren 1.30 ZL: od ulicy 006 KD, 007 KD (przez teren 1.17.KS);
 - 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 %.

Karta terenu: 2. 31 T

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – trafostacja (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt. 10).
- 2) Zasady i warunki urządzenia terenu:

- a) podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
 - b) dopuszczalny procent zabudowy: 80%;
 - 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: teren położony jest w obrębie strefy zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110) dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd: od ulicy Rekowskiej;
 - 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 %.

Karta terenu: 2.32 MU

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa i usługi (charakterystyka funkcji wg § 2 ust.2.pkt 2).
Zakres dopuszczalnych usług: usługi oświaty, sportu (boisko piłkarskie wraz z niezbędnymi do jego funkcjonowania budynkami i budowlami urządzeniami), sala sportowa, usługi kultury, opieki zdrowotnej i rekreacji, handel, gastronomia.
- 2) Zasady i warunki urządzenia terenu:
- podział na działki budowlane: powierzchnia działki minimum 1000 m²;
 - dopuszczalny procent zabudowy: 30%;
 - linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - inne: nie ustala się.
- 3) Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:
- a) tereny biologicznie czynne: minimum 30%;
 - b) ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;
 - c) inne: teren położony jest w obrębie strefy ochronnej zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) liczba kondygnacji: 1 lub 2;
 - b) wysokość budynków: maksimum 11 m (nie dotyczy budynku sali gimnastycznej);
 - c) poziom posadowienia parteru: maksimum 05,m;
 - d) dach:
 - dla budynków mieszkalnych: o spadku 30°÷45°;
 - dla budynków pozostałych: o spadku maksimum 45°;
 - e) usytuowanie kalenicy: nie ustala się.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd: od ulicy Rekowskiej; wjazd na teren w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
 - 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 %.

Karta terenu: 2.33 ZL

- 1) Przeznaczenie terenu: las (charakterystyka funkcji według § 2 ust.2.pkt. 8).
- 2) Zasady i warunki urządzenia terenu:
- a) podział na działki budowlane: nie dopuszcza się;
 - b) dopuszczalny procent zabudowy: nie ustala się;
 - c) linie zabudowy: nie ustala się;
 - d) inne: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ścieżki piesze o szerokości minimum 2m, oznaczone na rysunku planu.
- 3) Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi:
- a) tereny biologicznie czynne: 100%;

- b) ochrona walorów kulturowych: nie ustala się;
- c) inne:
 - teren położony jest w obrębie strefy ochronnej zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110; dla terenu obowiązują ustalenia podane w § 5 ust.2, pkt.3,
 - teren do włączenia w obszar Darżlubskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - teren leśnego kompleksu promocyjnego „lasy Oliwsko – Darżlubskie”.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy: nie ustala się.
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd (dla celów gospodarczych): od ulicy 006 KD ścieżkami pieszymi w obrębie terenu 1.26.Z, od ulicy 017 KL, oraz od ulicy Rekowskiej;
 - 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 wydzielonych liniami rozgraniczającymi, są następujące:

Karta terenu: 001 K (ul. Rekowska)

- 1) Teren do poszerzenia pasa drogowego ulicy Rekowskiej (droga powiatowa nr 1467 G - klasy lokalnej).
- 2) Szerokość poszerzenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 5 m (jak na rysunku planu).

Karta terenu: 002 KD (przedłużenie ulicy Długiej, ul. Sosnowa – odcinek wschodni)

- 1) Ulica klasy dojazdowej; projektowane przedłużenie ulicy Długiej do połączenia z ulicą Sosnową i przedłużenie ulicy Sosnowej w kierunku północnym.
- 2) Ulica zakończona placem do zwracania o wymiarach 15mx15m.
- 3) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 12m (jak na rysunku planu).
- 4) Szerokość jezdni 5 m, chodniki obustronne (wzdłuż terenu 016 KK dopuszczone jednostronne) o szerokości minimum 2m.
- 5) Inne: północna część terenu położona jest na obszarze stanowiska archeologicznego (teren oznaczony na rysunku planu), zagospodarowanie możliwe jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej.
- 6) Wzdłuż obszaru kolejowego wyznacza się „strefę ochronną obszaru kolejowego”; dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1.

Karta terenu: 003 KD (ul. Sosnowa – odcinek zachodni)

- 1) Ulica dojazdowa.
- 2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 12m (zgodnie z rysunkiem planu) .
- 3) Szerokość jezdni 5 m, obustronne chodniki.

Karta terenu: 004 KD (ul. Miodowa)

- 1) Ulica dojazdowa.
- 2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 10m (zgodnie z rysunkiem planu).
- 3) Szerokość jezdni 5 m, obustronne chodniki.

Karta terenu: 005 KD

- 1) Ulica dojazdowa.
- 2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 7m i minimum 10m (zgodnie z rysunkiem planu).
- 3) Szerokość jezdni minimum 4m, obustronne chodniki.

Karta terenu: 006 KD (ul. Kościelna)

- 1) Ulica dojazdowa.
- 2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia od 8m do 10m (jak na rysunku planu)

- 3) Szerokość jezdni 5 m, obustronne chodniki;
- 4) Ulica zakończona placem do zwracania o wymiarach 15mx15m.

Karta terenu: 007 KD

- 1) Ulica dojazdowa.
- 2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia 10m (jak na rysunku planu).
- 3) Szerokość jezdni 4,5m, chodniki minimum jednostronne.
- 4) Inne: północna część terenu położona jest na obszarze stanowiska archeologicznego (teren oznaczony na rysunku planu), zagospodarowanie możliwe jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej.

Karta terenu: 008 KDw

- 1) Ulica dojazdowa wewnętrzne (teren komunikacji wewnętrznej).
- 2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 10m jak na rysunku planu.
- 3) Ulica zakończona placem do zwracania o wymiarach minimum 12mx12m.
- 4) Szerokość jezdni 5 m, chodniki obustronne.
- 5) Inne: teren położony jest na obszarze stanowiska archeologicznego (teren oznaczony na rysunku planu), zagospodarowanie możliwe jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej.

Karta terenu: 009 KD

- 1) Ulica klasy dojazdowej.
- 2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 12m (jak na rysunku planu).
- 3) Ulica zakończona placem do zwracania o wymiarach 15mx15m.
- 4) Szerokość jezdni 5 m, chodniki jednostronne lub o szerokości minimum 2m.
- 5) Inne: środkowa i południowa część terenu położona jest na obszarze stanowiska archeologicznego (teren oznaczony na rysunku planu), zagospodarowanie możliwe jest po wykonaniu wyprzedzających badań archeologicznych i dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej.

Karta terenu: 010 KL (droga gminna nr 1028002 Połchowo – Rekowo Dolne)

- 1) Ulica klasy lokalnej.
- 2) Szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 15m do 22m (jak na rysunku planu).
- 3) Szerokość jezdni 6m, chodnik jednostronny lub obustronny.
- 4) We wschodniej części terenu wyznacza się „strefę ochronną obszaru kolejowego”; dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1.

Karta terenu: 011 KP, 012 KP

- 1) Ciąg pieszo – jezdny.
- 2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 5m (jak na rysunku planu).

Karta terenu: 013KX

- 1) Istniejący ciąg pieszy.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 5m (zgodnie z wydzieleniem działki nr 320).

Karta terenu: 014 KP

- 1) Ciąg pieszo – jezdny - wewnętrzny, do ewentualnej obsługi terenów 1.9 i 1.10 MN.
- 2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6m (zgodnie z wydzieleniem działki nr 322).
- 3) Dopuszcza się dodzielenie dz. nr 322 do działek sąsiednich znajdujących się w jednostkach 1.9.MN i 1.10 MN z przeznaczeniem jak dla terenów 1.9.MN i 1.10 MN.

Karta terenu: 015 KP

- 1) Ciąg pieszo – jezdny.
- 2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6m (zgodnie z wydzieleniem działki nr 12/3).

Karta terenu: 016 KK

- 1) Linia kolejowa państwowego znaczenia Reda – Puck – Władysławowo - Hel z przystankiem osobowym.
 - 2) Szerokość pasa terenu od 13m do 25m, w obrębie przystanku od 38m – 42m.
 - 3) Docelowo elektryfikacja linii.
 - 4) Dopuszcza się realizację obiektów obsługi podróżnych i zaplecza technicznego.
- 4. Ustalenia dla wszystkich terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem: KL, KD, KP, KX, KDw są następujące:**
- 1) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) Nawierzchnia jezdni utwardzona, nieprzepuszczalna, nawierzchnia chodników, ciągów pieszych utwardzona, przepuszczalna;
 - 3) W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizację kiosków kolportażowo – handlowych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi; ich realizacja nie może utrudniać ruchu kołowego i pieszego. Obowiązuje uzgodnienie lokalizacji kiosku z zarządcą drogi;
 - 4) Tereny położone są w obrębie zbiornika wód śródlądowych (d.GZWP) nr 110 lub w obrębie jego obszaru ochronnego dla terenów obowiązują wymogi przepisów podane w § 5 ust.2.

§ 4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1. Zaopatrzenie w wodę:** ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych.
Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.
- 2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:**
 - 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1.3 MN, 1.4 MU, 1.5 PU** ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej.
 - 2) Dla pozostałych terenów ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej; 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 odprowadzenie technologicznych ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej po ich oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych.
- 4. Odprowadzenie wód opadowych:**
 - 1) Z dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych o powierzchni zabudowy do 200m²: w obrębie terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.
 - 2) 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.
 - 3) Z parkingów: do kanalizacji deszczowej w przyległej ulicy; wody opadowe przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach.
 - 4) Sieci kanalizacji deszczowej, projektowane w ulicach obszaru objętego planem, włączyć w miejski system kanalizacji deszczowej lub odprowadzić do odbiornika.
 - 5) Wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika (tj. ciekłu, zbiornika wodnego itp.) oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach.
 - 6) Dla projektowanych terenów budowlanych należy kompleksowo rozwiązać problem odprowadzenia wód opadowych w sposób nie naruszający stosunków wodnych na terenach przyległych do terenu objętego planem.
 - 7) Na całym obszarze 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 zalecenia:** realizacja infrastruktury technicznej winna poprzedzać zabudowę projektowanych terenów budowlanych.

§ 5 Ustalenia inne

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 oznaczonym symbolem 016 KK ustala się wymóg łącznego spełnienia niżej podanych warunków:
 - 1) Budynki i budowle mogą 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 (nie dotyczy budowli i budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej).
 - 2) Drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego, z zachowaniem widoczności na skrzyżowaniach i przejazdach.
 - 3) Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego (nie dotyczy robót ziemnych związanych z budową, modernizacją i remontem linii kolejowej).
 - 4) 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).
 - 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. **Część wschodnia terenu położona jest w obrębie zbiornika wód śródlądowych (dawny Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 110), część zachodnia terenu położona jest w obrębie jego obszaru ochronnego; dla obszaru** obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji Hydrogeologicznej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (dawny GZWP) Nr 110 „Pradoliny Kaszubskiej 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 Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Umieszczenia odpisu uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.
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

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 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.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Redy.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie
inż. Kazimierz Okrój

UZASADNIENIE.

Niniejszą uchwałę podejmuje się na wniosek Burmistrza Miasta Redy, na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9-11, 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), w związku z 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). Przywołane przepisy ustawy o samorządzie gminnym stanowią, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego południowo - zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/375/2002 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 19.02.2002r., po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego. Procedurę sporządzania projektu planu miejscowego przeprowadzono w całości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn.zm.), w części dotyczącej sporządzania i uchwalania planów miejscowych. Ustawa ta obowiązywała do dnia 10 lipca 2003r. i została zastąpiona nową ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn.zm.), która weszła w życie dnia 11 lipca 2003r. Stosownie do przepisów przejściowych i końcowych zawartych w art. 85 ust. 2 nowej ustawy, do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie nowej ustawy, należy zastosować przepisy dotychczasowe – czyli przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wymóg postawiony w art. 85 ust. 2 nowej ustawy został spełniony poprzez wcześniejsze zawiadomienie właścicieli i zarządców nieruchomości o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie wyłożenia, które odbyło się w dniach od 5 do 25 listopada 2003r. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu po przeprowadzeniu nieobowiązkowych konsultacji społecznych pierwszej wersji projektu planu miejscowego, w których wszyscy zainteresowani mogli wypowiedzieć się o rozwiązaniach proponowanych w koncepcji planu. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wniesione zostały zarzuty, które zostały rozpatrzone przez Radę Miejską na sesji w dniu 23 czerwca 2004r. (uchwały nr XXIV/231-236/2004) jako możliwe do uwzględnienia w projekcie planu. Przyjęcie zarzutów do projektu planu miejscowego spowodowało konieczność wykonania drugiej wersji projektu planu i ponownego uzgodnienia w niezbędnym zakresie. Drugie wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego północno - zachodnią część obszaru Rekowa w Redzie wraz z prognozą, o której mowa w przepisach o ochronie środowiska, odbyło się w dniach od 23 lutego do 15 marca 2005r. w siedzibie Urzędu Miasta w Redzie. Do II wersji projektu planu także wniesione zostały zarzuty, które Rada Miejska rozpatrzyła na sesji w dniu 20 kwietnia 2005r. podejmując uchwały nr XXXIV/325-328/2005, w których zarzuty odrzucono. Ze współwłaścicielami jednej z nieruchomości objętej planem, którzy zaskarżyli uchwałę w sprawie rozpatrzenia zarzutu przeprowadzono szereg rozmów a następnie negocjacje, zakończone nabyciem nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Redy, dzięki czemu zaskarżenie uchwały stało się bezprzedmiotowe. Pozostałe uchwały w sprawie rozpatrzenia zarzutów nie zostały zaskarżone.

W niniejszej uchwale nie wskazuje się, pomimo wymogu art. 8 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzonych wcześniej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących obszaru objętego planem, które tracą moc, gdyż plany miejscowe obowiązujące na obszarze objętym planem zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachowały moc jedynie do dnia 31 grudnia 2003r. i nie obowiązują już z mocy prawa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest spójny (wymóg art. 18 ust. 2 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym) z ustaleniami przyjętymi w aktualnie obowiązującym 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. (zmianę studium sporządzono po przyłączeniu obszaru wsi Rekowo Dolne i części wsi Połchowo z gminy Puck do miasta Redy) i nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami przejściowymi zawartymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tych ustawach wymogi i tym samym może zostać uchwalony.

Opracował
Zbigniew Falkowski

Zatwierdził
Krzysztof Krzemiński