

**UCHWAŁA NR V/55/2011
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE
z dnia 16 lutego 2011r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D”, położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo

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 XXV/227/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 września 2008r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienioną uchwałą nr XXX/283/2009 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 11 marca 2009r. 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. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w obszarze jednostki „D”, położonej pomiędzy terenami kolejowymi, a granicą administracyjną z gminą Wejherowo, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 117,51ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, zabudowę mieszkaniową, usługową, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleń urządzoną, cmentarz i lasy.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, 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 rewaloryzacji i rehabilitacji,
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 4) tereny służące organizacji imprez masowych.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, biura, 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, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie uciążliwości; dopuszcza się parkingi i garaże

dla samochodów osobowych oraz magazyny; wyłącza się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,

- 2) budynek gospodarczy – rozumie się przez to wolno stojący budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dopuszcza się nowe budynki gospodarcze wyłącznie na działkach o powierzchni powyżej 600m²,
- 3) budynek garażu – rozumie się przez to wolno stojący budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o ciężarze do 2,5t ,
- 4) powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 2,0 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, wind, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
- 6) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 30° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
- 7) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej znajdującej się w ulicach, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicach, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicach, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo. Po wybudowaniu kanalizacji deszczowej obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji. Powyższe ustalenie nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor zobowiązany jest zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Zaleca się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.
- 4) 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,
- 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości wywóz na podstawie umowy z przedsiębiorstwem posiadającym koncesję,
- 6) 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 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,
- 7) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci,
- 8) dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami

odrębnymi,

- 9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę 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 i przepisów szczególnych.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z ulic gminnych i powiatowych wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tych ulic,
- 2) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
- 3) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla obiektów magazynowych, składowych i przemysłowych należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych,
 - b) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć minimum 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - e) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: 600m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe,
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 200m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe,
- 3) minimalna wielkość działki przemysłowej, magazynowej i składowej: 2000m²,
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, magazynowej i składowej: 6,0 m,
- 5) ustala się kąt położenia poprzecznych granic działki mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej i składowej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających ulice: od 30° do 150°,
- 6) dla działek przeznaczonych pod tereny lasów, zieleni parkowej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości,
- 7) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej.

7. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) fragment planu, wyznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ograniczenia i zakazy określone w rozporządzeniu Wojewody Pomorskiego,
- 2) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,
- 3) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- 4) wody opadowe z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji,
- 6) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. 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 gospodarczej,
- 9) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
- 10) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i moką,
- 11) 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,
- 12) 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,
- 13) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 14) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe,
- 15) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usług oświaty obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 16) na terenach przeznaczonych pod zieleni urządzoną obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 17) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 18) w budynkach mieszkalnych położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej wymagane jest zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
- 19) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi budynków usługowych położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej wymagane jest zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 20) tereny o spadkach powyżej 15° są potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi. Wszelkie inwestycje na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposób ich zabezpieczenia. Obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu i wznoszenia murów oporowych o wysokość względną wyższą niż 1m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopania w stok jednej kondygnacji budynku,
- 21) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów oraz wprowadzenie drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- 22) zaleca się stosowanie środków technicznej ochrony przed hałasem w formie zabezpieczeń antywibracyjnych,
- 23) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, tj.: Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765) oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2003r. Nr 106, poz. 1002 ze zm.).

8. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami,
- 2) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej, tzn. obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla miasta Redy.

9. Szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony archeologicznej dla stanowiska, zaznaczonego na rysunku planu, znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla terenów 13MN/U i 14ZL.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) poza terenem obiektów magazynowych, składowych i przemysłowych obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy oraz nowych, napowietrznych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy sieci przebudowywanych,
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,
- 5) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie,
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie,
- 7) dla wszystkich terenów, na których ustalono zabudowę w formie wolno stojącej, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli na tej działce również znajduje się budynek zlokalizowany przy granicy,
- 8) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi. Przeciwpowozarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami szczególnymi,
- 9) poza terenami 16U i 26U,P/MN,MW,U obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych,
- 10) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam i szyldów; dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych o zmiennej treści typu led,
- 11) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§3. Ustalenia dla terenu o symbolu **1MW,KDP,KS** o powierzchni 0,23ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, parkingów i obsługi komunikacji (zespoły garażowe, parkingi wielopoziomowe, wiaty itp.),
- 2) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej; obowiązuje zabudowa obsługi komunikacji (garaże) w formie wolno stojącej lub szeregowej. Dopuszcza się zabudowę obsługi komunikacji na granicach działek,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 20m od osi toru kolejowego. Dopuszcza się odstępstwo od powyższego ustalenia na podstawie przepisów szczególnych. Sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) obowiązuje strefa zakazu zabudowy od ściany lasu zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej należy zachować minimum od 50% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie; dla parkingów i obsługi komunikacji należy zachować minimum od 20% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%; dla parkingów i obsługi komunikacji obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%,
- 8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 9) dla budynków mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 12,5m ; dla budynków gospodarczych, garaży i budynków obsługi komunikacji obowiązuje wysokość zabudowy:

maksymalnie do 6,0m ,

- 10) obowiązują maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) obowiązują dachy płaskie,
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§4. Ustalenia dla terenów o symbolach 2MW o powierzchni 3,51ha i 11MW o powierzchni 0,46ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub zwartej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje strefa zakazu zabudowy od ściany lasu zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) należy zachować minimum od 50% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 7) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy: nie wyższa od zabudowy istniejącej; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 3,0m ,
- 9) dla budynków mieszkalnych obowiązują minimalnie cztery kondygnacje nadziemne, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) dopuszcza się zabudowę dziedzińców międzyblokowych podziemnymi garażami wielostanowiskowymi. Ich dachy winny być urządzone jako tarasy, stałe trawniki lub kwietniki (z podłożem zapewniającym im naturalną roślinność), z dopuszczeniem małej architektury, klatek ewakuacyjnych, urządzeń wentylacyjnych oraz innych elementów urządzenia terenu. Górny poziom stropodachów nad garażami nie może być wyższy niż poziom posadzki parteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 11) obowiązują dachy płaskie,
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§5. Ustalenia dla terenów o symbolach 3E i 5E - każdy o powierzchni ok. 0,01ha, 18E i 36E - każdy o powierzchni ok. 0,02ha:

- 1) teren przeznaczony na obiekty infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (istniejąca trafostacja),
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
- 3) obowiązuje zakaz podziału działki,
- 4) zaleca się nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki,
- 5) dla terenu 18E sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi.

§6. 1. Ustalenia dla terenów o symbolach 4ZL o powierzchni 1,14ha, 8ZL o powierzchni 0,19ha, 9ZL o powierzchni 0,10ha, 14ZL o powierzchni 0,60ha, 40ZL o powierzchni 20,20ha i 41ZL o powierzchni 36,88ha:

- 1) teren lasów,
- 2) na terenie 14ZL znajduje się stanowisko archeologiczne, zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tego stanowiska należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. Obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 3) teren 40ZL i fragment terenu 41ZL znajdują się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ograniczenia i zakazy określone w rozporządzeniu Wojewody Pomorskiego,
- 4) zalecane jest odpowiednie zagospodarowanie strefy brzegowej lasu w pasie zwyczajowej penetracji, czyli ok. 750m w głąb lasu, w celu ograniczenia swobodnej i niekontrolowanej jego penetracji, w związku z wymogiem ochrony siedlisk: żyznej buczyny niżowej (kod 9130-1), acydofilnego pomorskiego lasu brzoźowo-dębowego (kod 9190-1) i kwaśnej buczyny niżowej (kod 9110-1).

§7. Ustalenia dla terenu o symbolu 6U,KDP,KS o powierzchni 2,19ha:

- 1) teren zabudowy usługowej, parkingów i obsługi komunikacji (zespoły garażowe, parkingi wielopoziomowe, wiaty itp.),
- 2) obowiązuje zabudowa usługowa w formie wolno stojącej; obowiązuje zabudowa obsługi komunikacji (garaże) w formie wolno stojącej lub szeregowej. Dopuszcza się zabudowę obsługi komunikacji na granicach działek,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,

- 4) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 20m od osi toru kolejowego. Dopuszcza się odstępstwo od powyższego ustalenia na podstawie przepisów szczególnych. Sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) należy zachować minimum od 10% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%,
- 7) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 8) dla budynków usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 12,5m ; dla budynków gospodarczych, garaży i budynków obsługi komunikacji obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 9) obowiązują maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) obowiązują dachy płaskie,
- 11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§8. Ustalenia dla terenów o symbolach **7MN** o powierzchni 2,18ha, **10MN** o powierzchni 0,28ha, **19MN** o powierzchni 1,73ha i **20MN** o powierzchni 0,96ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na terenie,
- 2) na terenie 10MN znajduje się stanowisko archeologiczne, zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tego stanowiska należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. Obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dla zabudowy wolno stojącej należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie, dla zabudowy bliźniaczej minimum od 25%,
- 6) dla zabudowy wolno stojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%, dla zabudowy bliźniaczej do 40%,
- 7) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m ; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami płaskimi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 3,0m; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami stromymi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 9) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych z dachami płaskimi i maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych z dachami stromymi; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) obowiązują dachy płaskie lub strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitemowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§9. Ustalenia dla terenów o symbolach **12MN/U** o powierzchni 0,71ha, **13MN/U** o powierzchni 4,25ha, **27MN/U** o powierzchni 1,57ha, **28MN/U** o powierzchni 0,69ha i **30MN/U** o powierzchni 0,58ha:

- 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. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) na terenie 13MN/U znajduje się stanowisko archeologiczne, zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tego stanowiska należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. Obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 5) dla zabudowy wolno stojącej należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie, dla zabudowy bliźniaczej minimum od 25%,
- 6) dla zabudowy wolno stojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 45%, dla zabudowy bliźniaczej do 55%,
- 7) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m ; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami płaskimi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 3,0m; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami stromymi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 9) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych z dachami płaskimi i maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych z dachami stromymi; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) obowiązują dachy płaskie lub strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§10. Ustalenia dla terenu o symbolu **15MN,MW,U o powierzchni 0,32ha:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i zabudowy usługowej minimum od 25%,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 45%, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej do 50%; dla zabudowy usługowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 60%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 12,5m ; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami płaskimi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 3,0m; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami stromymi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 8) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachami płaskimi i maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachami stromymi; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy płaskie lub strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§11. Ustalenia dla terenu o symbolu **16U o powierzchni 1,30ha:**

- 1) teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 20m od osi toru kolejowego. Dopuszcza się odstępstwo od powyższego ustalenia na podstawie przepisów szczególnych. Sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 5) należy zachować minimum od 25% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 60%,
- 7) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 8) obowiązuje wysokość zabudowy: dla budynków usługowych: maksymalnie do 12,5m ; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 9) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) obowiązują dachy płaskie,
- 11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§12. Ustalenia dla terenu o symbolu 17MN,MW,U o powierzchni 0,79ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej działalności rzemieślniczej produkcyjnej,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie, dla zabudowy mieszkaniowej zwartej minimum od 25%, dla zabudowy usługowej minimum od 10%,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej do 40%, dla zabudowy mieszkaniowej zwartej do 50%; dla zabudowy usługowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 60%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 15,0m ; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 8) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy płaskie lub strome (dwu-, lub czterospadaowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§13. Ustalenia dla terenu o symbolu 21ZP o powierzchni 0,81ha:

- 1) teren zieleni urządzonej, z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowych (minigolf, ścieżki rowerowe itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe, toalety publiczne, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 2) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
- 3) należy zachować minimum od 80% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 4) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki do 5%,
- 5) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,30m n.p.t.
- 6) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 6,0m n.p.t.
- 7) obowiązuje jedna kondygnacja,
- 8) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadaowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 51°. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się 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 itp.

§14. Ustalenia dla terenów o symbolach 22MN,U o powierzchni 4,72ha i 34MN,U o powierzchni 0,19ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą,

- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 3) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) dla zabudowy wolno stojącej należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie, dla zabudowy bliźniaczej minimum od 25%,
- 5) dla zabudowy wolno stojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 45%, dla zabudowy bliźniaczej do 55%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami płaskimi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 3,0m; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami stromymi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 8) obowiązuje maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych z dachami płaskimi i maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych z dachami stromymi; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązuje dachy płaskie lub strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§15. Ustalenia dla terenu o symbolu 23MN o powierzchni 0,69ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub atrialnej,
- 3) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i atrialnej minimum od 25%,
- 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 55%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) dla budynków mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami płaskimi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 3,0m; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami stromymi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązuje maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązuje dachy płaskie lub strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§16. Ustalenia dla terenu o symbolu 24MN,U o powierzchni 1,17ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 3) obowiązuje maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) dla zabudowy wolno stojącej należy zachować minimum od 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie, dla zabudowy bliźniaczej minimum od 30%,
- 5) dla zabudowy wolno stojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%, dla zabudowy bliźniaczej do 40%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m ; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami płaskimi obowiązuje wysokość zabudowy:

- maksymalnie do 3,0m; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami stromymi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 8) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązuja maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - 9) obowiązują dachy strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna,
 - 11) ze względu na położenie zachodniej części terenu 24MN,U w pasie ochronnym cmentarza komunalnego (teren 25ZC) obowiązują w nim przepisy szczególne.

§17. Ustalenia dla terenu o symbolu 25ZC o powierzchni 5,45ha:

- 1) teren cmentarza z możliwością realizacji kaplicy i zaplecza administracyjno-socjalnego, z dopuszczeniem usług handlu. Zagospodarowanie cmentarza winno być zrealizowane zgodnie z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
- 2) teren znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ograniczenia i zakazy określone w rozporządzeniu Wojewody Pomorskiego,
- 3) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 5) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,00m n.p.t. Powyższe ustalenie nie dotyczy dominanty wolno stojącej lub przybudowanej do kaplicy w postaci sygnatury, dzwonnicy lub wieży zegarowej. Obowiązuje wysokość dominanty: maksymalnie do 15,00m n.p.t.
- 6) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 7) obowiązują dachy strome (dwu-, cztero- lub wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 51°). Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 8) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.

§18. Ustalenia dla terenu o symbolu 26U,P/MN,MW,U o powierzchni 11,50ha:

- 1) teren zabudowy usługowej, obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych przemysłu metalurgicznego, składowisk odpadów niebezpiecznych, zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych, grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok. Docelowo, po zakończeniu działalności przemysłowej, składowej i górniczej, teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej. Docelowo dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą. W ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zabudowę do 6 mieszkań w jednym budynku wolno stojącym,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie, dla zabudowy usługowej minimum od 20%, dla obiektów przemysłowych, składów i magazynów minimum od 10 %,
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%, dla zabudowy usługowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 60%, dla obiektów przemysłowych, składów i magazynów nie ustala się maksymalnego procentu powierzchni zabudowy,
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.; dla obiektów przemysłowych, składów i magazynów nie ustala się maksymalnego poziomu posadzki parteru,
- 8) dla budynków mieszkalnych, usługowych, obiektów przemysłowych, składów i magazynów obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 12,5m; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje

- wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m; powyższa wysokość nie dotyczy obiektów związanych z działalnością przemysłową i składową typu: maszty, anteny, budowle i urządzenia technologiczne itp.
- 9) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - 10) dla obiektów przemysłowych, składów i magazynów nie ustala się kształtów ani materiałów pokrycia dachów. Dla zabudowy mieszkalnej i usługowej obowiązują dachy strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy dla zabudowy mieszkalnej i usługowej winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarni; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - 11) dla obiektów przemysłowych, składów i magazynów nie ustala się wykończenia elewacji; dla zabudowy mieszkalnej i usługowej wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§19. Ustalenia dla terenów o symbolach 29MN o powierzchni 0,24ha, 32MN o powierzchni 0,95ha i 33MN o powierzchni 0,21ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) dla budynków mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,5m; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami płaskimi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 3,0m; dla budynków gospodarczych i garaży z dachami stromymi obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 8) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych z dachami płaskimi i maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych z dachami stromymi; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy płaskie lub strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarni; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§20. Ustalenia dla terenu o symbolu 31UO o powierzchni 1,37ha:

- 1) teren zabudowy usług oświaty, z dopuszczeniem innych usług nieuciążliwych. Obowiązuje zakaz realizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki do 40%,
- 6) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 12,00m n.p.t.
- 7) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 8) obowiązują dachy płaskie albo strome (dwu-, cztero- lub wielospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 51°). Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarni. 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 itp.

§21. Ustalenia dla terenów o symbolach 35MN o powierzchni 0,47ha, 37MN o powierzchni 0,42ha i 38MN o powierzchni 0,35ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji usługowej,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej minimum od 25%,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 45%, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej do 50%, dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej do 55%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) dla budynków mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§22. Ustalenia dla terenu o symbolu 39ZL o powierzchni 0,30ha:

- 1) teren lasów,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) należy zachować minimum od 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 9,0m,
- 8) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§23. Ustalenia dla terenu o symbolu 42U o powierzchni 0,15ha:

- 1) teren zabudowy usługowej typu: dom spokojnej starości, żłobek, przedszkole, przychodnia zdrowia, gabinety lekarskie itp. z dopuszczeniem 1 mieszkania służbowego lub 1 mieszkania dla właściciela nieruchomości,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 60%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) obowiązuje wysokość zabudowy: dla budynków usługowych maksymalnie do 9,0m ; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie do 5,0m ,
- 8) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy strome (dwu-, lub czterospadowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 30° do 45°). Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do

- kalenicy głównego dachu,
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§24. Ustalenia dla ulic dojazdowych o symbolach **01KDD** o powierzchni 1,95ha, **05KDD** o powierzchni 0,91ha, **07KDD** o powierzchni 0,23ha, **08KDD** o powierzchni 1,09ha, **09KDD** o powierzchni 0,03ha i **012KDD** o powierzchni 0,35ha:

- 1) obowiązuje szerokość ulic w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) dla ulic 01KDD i 09KDD sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi.

§25. Ustalenia dla ulic lokalnych o symbolach **02KDL** o powierzchni 0,53ha, **03KDL** o powierzchni 2,43ha, **010KDL** o powierzchni 0,02ha i **011KDL** o powierzchni 0,01ha:

- 1) obowiązuje szerokość ulic w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) ulice 010KDL i 011KDL stanowią poszerzenie ul. Leśnej,
- 3) fragment ulicy 03KDL znajduje się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ograniczenia i zakazy określone w rozporządzeniu Wojewody Pomorskiego,
- 4) wykorzystanie istniejących zjazdów z ulic dla nowych inwestycji oraz realizacja nowych zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy ulicy,
- 5) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi.

§26. Ustalenia dla publicznych ciągów pieszych o symbolach **04KDX** o powierzchni 0,03ha i **06KDX** o powierzchni 0,01ha: obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

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) 0% - dla terenów usług oświaty, cmentarza, lasów, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zieleni urządzonej,
- b) 30% - dla pozostałych terenów.

§28. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 0,2547ha na cele nieleśne, za zgodą Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. ZS-W-2120-1-2/2011 z dnia 31.01.2011r.

§29. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Redy do:

- niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- umieszczenia niniejszej uchwały na tablicy ogłoszeń wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Redzie,
- publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej miasta Redy,
- umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wypisów i wyrysów na zasadach określonych ustawowo.

§30. 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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Redzie
Kazimierz Okrój