

**UCHWAŁA NR VI/78/2011
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE
z dnia 24 marca 2011r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta
Redy w rejonie ulic Cechowej, Puckiej, Wiejskiej, Jodłowej, Akacjowej i Kazimierskiej – w tym zmiany
fragmentów planów miejscowych obowiązujących w tym rejonie**

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 XXX/286/2009 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 11 marca 2009r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalonego uchwałą uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r., zmienionego następnie uchwałami nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 czerwca 2001r., nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r. oraz nr XXVII/246/08 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 6 listopada 2008r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Cechowej, Puckiej, Wiejskiej, Jodłowej, Akacjowej i Kazimierskiej – w tym zmiany fragmentów planów miejscowych obowiązujących w tym rejonie, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 83,27ha.
3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, zabudowę mieszkaniową, usługową, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni urządzonej i zieleni ochronnej, tereny rolnicze oraz wody powierzchniowe śródlądowe.
4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.
5. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:
 - 1) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji, rehabilitacji i rekultywacji,
 - 2) przestrzenie publiczne,
 - 3) tereny górnicze i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - 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, usługi oświaty, 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; dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego towarzyszącego lokalu mieszkalnego dla właścicieli usług lub personelu wbudowanego lub przybudowanego do budynku usługowego; 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) zabudowa usługowa – zabudowa związana z działalnością usługową, w tym zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- 3) 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,
- 4) 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 ,
- 5) 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.
- 6) 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 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
- 7) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 21° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
- 8) 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.
- 9) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje.

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. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w ulicy przylegającej do terenu inwestycji, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do powyższej kanalizacji. Powyższe dopuszczenie nie dotyczy zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Reda II”, zaznaczonego na rysunku planu, na którym obowiązuje zakaz realizacji zbiorników bezodpływowych,
- 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 winien 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) w strefie ochronnej linii wysokiego napięcia 110kV, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych, tj.:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami elektroenergetycznymi w pasie technicznym o szerokości 20,00m od osi linii wysokiego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę. Zagospodarowanie w obszarze pasa technicznego winno być uzgodnione z gestorem sieci,
 - b) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się zmianę lokalizacji linii wysokiego napięcia 110kV,
 - d) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii wysokiego napięcia,
 - 8) w strefie ochronnej linii średniego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów szczegółowych, tj.:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami elektroenergetycznymi w pasie technicznym o szerokości 7,50m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę. Zagospodarowanie w obszarze pasa technicznego winno być uzgodnione z gestorem sieci,
 - b) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii średniego napięcia,
 - 9) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci,
 - 10) na terenach zmeliorowanych obowiązuje przebudowa na koszt inwestora systemu melioracyjnego jak dla terenów zabudowanych,
 - 11) dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 12) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; 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,
 - 13) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 6, tj. ul. 08KDD (ul. Wejherowska) i ul. 09KDZ (ul. Gdańska), za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym. Powyższe ustalenie obowiązuje do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska) pozbawienia drogi kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy,
 - 14) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 6.
5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:
- 1) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z projektowanej obwodnicy miasta Redy (OPAT), sąsiadującej z obszarem planu,
 - 2) do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska), pozbawienia ulicy 08KDD (ul. Wejherowska) kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy. Do tego czasu obowiązuje zakaz wykorzystania istniejących zjazdów z ulicy

dla nowych inwestycji. Do tego czasu obowiązuje również zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, powodujących konieczność budowy dodatkowych zjazdów na drogę krajową lub dodatkowo obciążających istniejące zjazdy na drogę krajową. Po zmianie kategorii ulicy i obniżeniu jej klasy wykorzystanie istniejących zjazdów z ulicy dla nowych inwestycji oraz realizacja nowych zjazdów mogą nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tej ulicy,

- 3) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy 09KDZ (ul. Gdańska),
- 4) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy 011KDZ (ul. Pucka i Spółdzielcza). Wykorzystanie istniejących zjazdów z ulicy dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządców ulic,
- 5) do czasu pozbawienia ulic 019KDL i 020KDL (ul. Pucka) kategorii drogi wojewódzkiej nr 216 obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulic. Do tego czasu wykorzystanie istniejących zjazdów z ulic dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy ulic. Po zmianie kategorii ulic realizacja nowych zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tych ulic,
- 6) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
- 7) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z ulic gminnych i powiatowych wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tych ulic,
- 8) dopuszcza się wydzielenie innych dróg publicznych niż wyznaczone w planie pod warunkiem, że będą one obsługiwać inwestycje celu publicznego,
- 9) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
- 10) 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 miejsca 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) zaleca się podziały i scalenia nieruchomości zgodne z rysunkiem planu,
- 2) w przypadku realizacji innych podziałów niż orientacyjne wprowadza się następujące ustalenia:
 - a) 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,
 - b) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 200m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe,
 - c) ustala się minimalną wielkość nowej działki dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 1000m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - d) ustala się minimalną szerokość frontu działki mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej oraz dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 6,0 m,
 - e) ustala się kąt położenia poprzecznych granic działki mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej oraz dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w stosunku do przyległych linii rozgraniczających ulice: od 30° do 150°,
- 3) dla działek przeznaczonych pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich, zieleni parkowej, zieleni ochronnej, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości,
- 4) 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) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,
- 2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- 3) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska grunto- wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji,
- 5) 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,
- 6) 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,
- 7) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,
- 8) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
- 9) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
- 10) 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,
- 11) fragment obszaru objętego planem, zaznaczony na rysunku planu, położony jest na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Reda II”. W związku z powyższym należy stosować wszelkie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. Na terenie tym decyzją Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/3/97 z dnia 07.04.1997r. zostały wprowadzone następujące zakazy:
 - a) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
 - b) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
 - c) budowy osiedli mieszkaniowych,
 - d) wydobywania kopalin,
 - e) lokalizowania ferm hodowlanych i zakładów przemysłowych,
 - f) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - g) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
 - h) budowy magazynów produktów ropopochodnych, toksycznych surowców, substancji chemicznych oraz lokalizowania rurociągów do ich transportu,
 - i) lokalizowania nowych ujęć wody,
 - j) mycia pojazdów mechanicznych,
 - k) urządzania parkingów,
- 12) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby zagwarantować ochronę brzegu rzeki Redy, zapewnić bezpieczeństwo dla przeprowadzenia ewentualnej akcji powodziowej oraz nie naruszać trwale stosunków wód gruntowych,
- 13) 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,
- 14) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 15) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe,
- 16) na terenach przeznaczonych pod zielenią 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) zaleca się ochronę istniejącej rzeźby terenu. Zaleca się by planowana zabudowa była wkomponowana w istniejące ukształtowanie terenu,
- 21) ze względu na złe warunki gruntowo – wodne na obszarze objętym planem realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym,
- 22) 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.),
- 23) zaleca się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach, umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:
 - a) otworów o średnicy minimum 15cm, wykonanych w podmurówce przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5,0m ,
 - b) lub prześwitów o szerokości minimum 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm.

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. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ustalenia dla stanowiska archeologicznego, objętego wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 165/A z dn. 21.11.1971r. zaznaczonego na rysunku planu, znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”,
- 2) ustalenia w zakresie ochrony archeologicznej dla stref ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczonych na rysunku planu, znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”,
- 3) budynki wyznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej (zespół dawnego młyna przy ul. Puckiej 9; domy mieszkalne przy ul. Puckiej 7, 21B i 23, ul. Cechowej 6 i 8, ul. Polnej 3, ul. Wiejskiej 3 i 7). Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla poszczególnych terenów.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) 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 oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej,
- 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. Przeciwpowodziowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami szczególnymi,
- 9) poza terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych,
- 10) poza terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 2,0m n.p.t.
- 11) poza terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących 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,
- 12) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 13) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§3. Ustalenia dla terenów o symbolach **1MN,MW/U** o powierzchni 0,88ha, **4MN,MW/U** o powierzchni 0,54ha i **5MN,MW/U** o powierzchni 1,14ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniem zabudowy do 6 mieszkań w jednym budynku wolno stojącym. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej zamiennie,
- 2) na terenie 1MN,MW/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczona na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tej strefy 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,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 5) należy zachować minimum od 50% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 7) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
- 8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 9) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 10) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych 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,

budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,

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

§4. Ustalenia dla terenów o symbolach 2ZP o powierzchni 0,04ha i 18ZP o powierzchni 0,15ha:

- 1) teren zieleni parkowej, 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, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 2) na terenie 2ZP znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczona na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tej strefy 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 wolno stojąca,
- 4) należy zachować minimum od 80% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki do 5%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,30m n.p.t.
- 7) ustala się maksymalną wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: do 6,0m n.p.t.
- 8) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 4,0m n.p.t.
- 9) obowiązuje jedna kondygnacja,
- 10) obowiązuja 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,
- 11) obowiązuja elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.

§5. Ustalenia dla terenów o symbolach 3WS (Kan. Mrzezino) o powierzchni 0,02ha, 10WS (Kan. Mrzezino) o powierzchni 0,16ha, 24WS (rz. Reda) o powierzchni 1,08ha, 62WS (Kan. Mrzezino) o powierzchni 0,33ha i 63WS (rz. Reda) o powierzchni 1,04ha:

- 1) teren wód śródlądowych powierzchniowych,
- 2) na terenie 10WS znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczona na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tej strefy 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) fragment terenu 63WS znajduje się na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Reda II”, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia zabudowy zgodne z ustaleniami Rozdziału I „Ustalenia ogólne”,
- 4) dopuszcza się realizację mostów drogowych, pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, pomostów, urządzeń turystyki wodnej i rekreacji, itp.
- 5) obowiązuje zakaz kanalizowania rz. Redy i Kanału Mrzezino, zmieniania ich przebiegu oraz przekrywania za wyjątkiem ust. 2,
- 6) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp. Powyższe ustalenie nie dotyczy terenu zabytkowego zespołu młyńskiego na terenie 24WS oraz planowanej przepławki na terenie 63WS,
- 7) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Powyższe ustalenie nie dotyczy terenu zabytkowego zespołu młyńskiego na terenie 24WS oraz planowanej przepławki na terenie 63WS,
- 8) w pasie brzegowym rz. Redy należy wprowadzić uzupełniające nasadzenia drzew,
- 9) na terenie 63WS dopuszcza się realizację przepławki wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi. Budynki towarzyszące winny mieć gabaryty zabudowy jak dla terenu 68RU/U,
- 10) na terenie 24WS dopuszcza się realizację małej elektrowni wodnej w ramach rozbudowy

istniejącego zespołu młyńskiego. Elektrownia nie powinna przekraczać mocy 500kW. Elektrownia winna wraz z zespołem dawnego młyna tworzyć jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Dopuszcza się realizację elektrowni wodnej pod warunkiem równoległego wykonania przeplawki.

§6. Ustalenia dla terenów o symbolach 8E, 31E, 35E, 49E, 59E i 72E, każdy o powierzchni ok. 0,01ha:

- 1) teren obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (istniejąca lub projektowana trafostacja),
- 2) na terenie 72E znajduje się dla stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 165/A z dn. 21.11.1971r. zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze 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 72E znajduje się na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Reda II”, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia zabudowy zgodne z ustaleniami Rozdziału I „Ustalenia ogólne”,
- 4) dla projektowanych trafostacji ustala się maksymalną wysokość budynku: do 5,0m n.p.t.
- 5) obowiązuje jedna kondygnacja,
- 6) dla projektowanych trafostacji obowiązuje dach stromy od 30° do 51°; symetryczny, dwu- lub czterospadowy. Wymagane jest pokrycie 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,
- 7) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
- 8) obowiązuje zakaz podziału działki,
- 9) obowiązuje nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki.

§7. Ustalenia dla terenów o symbolach 6MN/U o powierzchni 1,32ha, 7MN/U o powierzchni 1,18ha, 9MN/U o powierzchni 0,66ha, 11MN/U o powierzchni 1,91ha, 12MN/U o powierzchni 1,40ha, 15MN/U o powierzchni 1,42ha i 61MN/U o powierzchni 0,59ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) na terenie 15MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczona na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tej strefy 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,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 5) należy zachować minimum od 50% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 7) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
- 8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 9) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 10) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0m,
- 12) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§8. Ustalenia dla terenów o symbolach **13U/MN** o powierzchni 0,33ha, **14U/MN** o powierzchni 2,34ha, **51U/MN** o powierzchni 1,28ha, **55U/MN** o powierzchni 0,47ha i **56U/MN** o powierzchni 0,44ha:

- 1) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej. Dopuszcza się uzupełniającą lub zamienną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) na terenach 13U/MN i 14U/MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczona na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tej strefy 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,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 5) należy zachować minimum od 20% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) dla zabudowy usługowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%. Dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i mieszkaniowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 7) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 8) dla budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 9) dla budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0m,
- 11) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§9. Ustalenia dla terenów o symbolach **16U,MW** o powierzchni 2,98ha, **20U,MW** o powierzchni 0,79ha, **22U,MW** o powierzchni 0,56ha i **28U,MW** o powierzchni 0,77ha:

- 1) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zamiennie. Do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska), pozbawienia ulicy 08KDD (ul. Wejherowska) kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy obowiązuje zakaz nowego zagospodarowania terenów 20U,MW i 22U,MW według ustaleń podanych poniżej. Do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska), pozbawienia ulicy 08KDD (ul. Wejherowska) kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy dopuszcza się nowe zagospodarowanie terenu 16U,MW według ustaleń podanych poniżej pod warunkiem obsługi komunikacyjnej terenu z ul. 07KDD (ul. Cechowa),
- 2) do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska), pozbawienia ulicy 08KDD (ul. Wejherowska) kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy obowiązuje zakaz wykorzystania istniejących zjazdów z ulicy dla nowych inwestycji. Do tego czasu obowiązuje również zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, powodujących konieczność budowy dodatkowych zjazdów na drogę krajową lub dodatkowo obciążających istniejące zjazdy na drogę krajową. Po zmianie kategorii ulicy i obniżeniu jej klasy wykorzystanie istniejących zjazdów z ulicy dla nowych inwestycji oraz realizacja nowych zjazdów mogą nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tej ulicy,
- 3) na terenie 28U,MN znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Puckiej 7, wyznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, stanowi relikw zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji bryły i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,

- 4) ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne podłoża dla celów budowlanych przed przystąpieniem do inwestycji na terenach 20U,MW, 22U,MW i 28U,MW należy wykonać badania geologiczne,
- 5) dla terenu 16U,MW sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 8) należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%,
- 10) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 11) na terenie 16U,MW dla budynków usługowych, mieszkalno - usługowych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 15,0m n.p.t.
- 12) na terenach 20U,MW, 22U,MW i 28U,MW dla budynków usługowych, mieszkalno - usługowych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.
- 13) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 14) na terenie 16U,MW dla budynków usługowych, mieszkalno - usługowych i mieszkalnych obowiązuje maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych,
- 15) na terenach 20U,MW, 22U,MW i 28U,MW dla budynków usługowych, mieszkalno - usługowych i mieszkalnych obowiązują maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- 16) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna,
- 17) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 18) na terenie 16U,MW obowiązują dachy płaskie lub dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°. Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych na dachach stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitemowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 19) na terenach 20U,MW, 22U,MW i 28U,MW obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitemowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 20) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§10. Ustalenia dla terenu o symbolu 17MN,MW/U o powierzchni 1,34ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniem zabudowy do 9 mieszkań w jednym budynku wolno stojącym. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej zamiennie,
- 2) na terenie znajdują się budynki mieszkalne przy ul. Cechowej 6 i 8, wyznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych, stanowiące relikty zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 5) należy zachować minimum od 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 40%,

- 7) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
- 8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,50m n.p.t.
- 9) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 10) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§11. Ustalenia dla terenu o symbolu 19U o powierzchni 0,20ha:

- 1) teren zabudowy usługowej,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych,
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 5) należy zachować minimum od 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 40%,
- 7) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
- 8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 9) ustala się maksymalną wysokość: maksymalnie do 12,0m n.p.t.
- 10) obowiązują minimalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- 11) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§12. Ustalenia dla terenów o symbolach 21ZZ o powierzchni 0,09ha, 23ZZ o powierzchni 0,04ha, 25ZZ o powierzchni 0,14ha, 26ZZ o powierzchni 0,06ha i 27ZZ o powierzchni 0,57ha:

- 1) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem zachowania istniejącej zieleni ochronnej,
- 2) w związku z bezpośrednim zagrożeniem powodzią obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi.

§13. Ustalenia dla terenów o symbolach 29U/P o powierzchni 3,27ha, 34U/P o powierzchni 1,47ha, 36U/P o powierzchni 2,85ha i 40U/P o powierzchni 2,22ha:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem realizacji obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Dopuszcza się realizację zabudowy obiektów przemysłowych, składów i magazynów lub usługowej ziemiennie. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych przemysłu chemicznego i metalurgicznego,
 - b) obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - c) składowisk odpadów niebezpiecznych,
 - d) zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
 - e) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
- 2) na terenie 29U/P dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w istniejącym budynku na działce nr 243/25 bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, jednocześnie dopuszcza się

- lokalizację mieszkań pracowniczych w ramach prowadzonej działalności,
- 3) w pasie przybrzeżnym teren 29U/P jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, w związku z czym wszystkie elementy zagospodarowania terenu należy zabezpieczyć przed jej skutkami,
 - 4) ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne podłoża dla celów budowlanych przed przystąpieniem do inwestycji należy wykonać badania geologiczne,
 - 5) na terenach 36U/P i 40U/P znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczona na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tej strefy 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,
 - 6) na terenie 29U/P znajduje się zespół dawnego młyna przy ul. Puckiej 9, wyznaczony na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych, stanowiący relikw budowy ruralistycznej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Zaleca się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy historycznego zespołu młyńskiego na funkcje usług gastronomii, kultury, oświaty, turystyki lub administracji, np. rozbudowa urzędu miasta. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,
 - 7) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
 - 8) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 9) należy zachować minimum od 20% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
 - 10) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%,
 - 11) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
 - 12) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
 - 13) ustala się maksymalną wysokość: do 15,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie obowiązuje dla obiektów typu: budowle i urządzenia technologiczne, kominy, maszty, anteny itp.
 - 14) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczone budynków,
 - 15) obowiązują dachy płaskie lub strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°. Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć na dachach stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - 16) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§14. Ustalenia dla terenu o symbolu 30K o powierzchni ok. 0,02ha:

- 1) teren obiektów infrastruktury technicznej – sieć kanalizacyjna (istniejąca przepompownia ścieków),
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
- 3) obowiązuje zakaz podziału działki,
- 4) obowiązuje nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki.

§15. Ustalenia dla terenu o symbolu 32U o powierzchni 0,09ha:

- 1) teren zabudowy usługowej,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 4) należy zachować minimum od 20% 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) ustala się maksymalną wysokość budynku: do 15,0m n.p.t.
- 8) ustala się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy płaskie lub dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°. Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych na dachach stromych winny ograniczać się do

naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. 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 terenów o symbolach **33U/MN,MW** o powierzchni 0,18ha, **37U/MN,MW** o powierzchni 2,04ha, **42U/MN,MW** o powierzchni 0,92ha i **43U/MN,MW** o powierzchni 2,64ha:

- 1) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej. Dopuszcza się uzupełniającą lub zamienną zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną,
- 2) na terenie 37U/MN,MW znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Polnej 3. Na terenie 43U/MN,MW znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Puckiej 23. Oba są wyznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych. Budynki te stanowią relikty zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,
- 3) na terenie 43 U/MN,MW znajduje się kasztanowiec biały - pomnik przyrody nr rej. 772 przy ul. Puckiej 49. Pomnik ten przeznacza się do ochrony i zachowania. W bezpośrednim sąsiedztwie drzewa obowiązuje zakaz wykonywania działań, które mogą na nie oddziaływać w jakikolwiek negatywny sposób. Wszelkie zakazy są zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Gdańskiego nr 3/91 z dn. 25.02.91r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 7, poz. 54),
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 6) należy zachować minimum od 25% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 7) dla zabudowy usługowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%. Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 9) dla budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży z dachami płaskimi ustala się maksymalną wysokość: do 3,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży z dachami stromymi ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 10) dla budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) dla budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadaowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21° 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 12) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązują dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- lub czterospadaowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21° do 45°. Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych dla dachów stromych 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 lukarn. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

§17. Ustalenia dla terenów o symbolach **38U/MN** o powierzchni 0,20ha, **39U/MN** o powierzchni 0,15ha, **44U/MN** o powierzchni 0,17ha, **45U/MN** o powierzchni 0,06ha, **46U/MN** o powierzchni 0,51ha, **47U/MN** o

powierzchni 2,29ha, **48U/MN** o powierzchni 1,55ha, **50U/MN** o powierzchni 0,63ha, **52U/MN** o powierzchni 0,30ha i **54U/MN** o powierzchni 0,27ha:

- 1) teren zabudowy usługowej nieuciągliwej. Dopuszcza się uzupełniającą lub zamienną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) na terenie 39U/MN znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Puckiej 21B, wyznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, stanowiący relikty zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,
- 3) na terenie 44U/MN znajduje się kapliczka na rogu ul. Puckiej i ul. Wiejskiej (brak adresu policyjnego), wyznaczona na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, stanowi relikty zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,
- 4) na terenie 47U/MN znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Wiejskiej 3, wyznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, stanowiący relikty zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,
- 5) na terenie 47U/MN znajduje się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Wiejskiej 7, wyznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych, stanowiące relikty zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. W budynku mieszkalnym ochronie podlegają również podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 8) należy zachować minimum od 20% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 9) dla zabudowy usługowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%. Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 10) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 11) dla budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 12) dla budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 13) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadaowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 21° 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 14) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

§18. Ustalenia dla terenu o symbolu 41U,MW o powierzchni 1,35ha:

- 1) teren zabudowy usługowej nieuciągliwej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej zamiennie,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,

- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 4) należy zachować minimum od 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 5) dla zabudowy usługowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 40%. Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 6) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 7) dla budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 8) dla budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i 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 nachyleniu głównych połaci dachowych od 21° 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 10) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem, szkłem itp.

§19. Ustalenia dla terenu o symbolu 53MN/U o powierzchni 1,47ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy szeregowej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 4) należy zachować minimum od 50% 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) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 11,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 8) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy płaskie,
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§20. Ustalenia dla terenu o symbolu 57MN/U o powierzchni 1,53ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 4) należy zachować minimum od 50% 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) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 11,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 8) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 9) obowiązują dachy płaskie lub dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu

głównych połaci dachowych od 21° do 45°. Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych na dachach stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. 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.

§21. Ustalenia dla terenu o symbolu 58MN/RU o powierzchni 1,65ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania istniejącej obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, leśnych i rybackich. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, leśnych i rybackich zamiennie,
- 2) ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne podłoża dla celów budowlanych przed przystąpieniem do inwestycji należy wykonać badania geologiczne,
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 5) należy zachować minimum od 50% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 7) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
- 8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 9) dla budynków mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t.. Dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 7,0m n.p.t.
- 10) dla budynków mieszkalnych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0m,
- 12) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§22. Ustalenia dla terenu o symbolu 60MN/U o powierzchni 0,01ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) pozostałe ustalenia dla terenu należy przyjąć według ustaleń planu obowiązującego w sąsiedztwie.

§23. Ustalenia dla terenu o symbolu 65ZZ o powierzchni 0,30ha:

- 1) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią z dopuszczeniem zachowania istniejącej zieleni rekreacyjnej przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) w związku z bezpośrednim zagrożeniem powodzią obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi,
- 3) teren znajduje się na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Reda II”, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia zabudowy zgodne z ustaleniami Rozdziału I „Ustalenia ogólne”.

§24. Ustalenia dla terenu o symbolu 68RU/U o powierzchni 2,25ha:

- 1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, leśnych i rybackich z dopuszczeniem realizacji zamiennej zabudowy usługowej. Obowiązuje zakaz lokalizacji parkingów za wyjątkiem lokalizacji pojedynczych stanowisk postojowych,
- 2) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj.

pomorskiego nr 165/A z dn. 21.11.1971r. zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze 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 znajduje się na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Reda II”, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia zabudowy zgodne z ustaleniami Rozdziału I „Ustalenia ogólne”,
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 6) należy zachować minimum od 50% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 8) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 10) dla budynków usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t. Dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 7,0m n.p.t.
- 11) dla budynków usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 12) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0m,
- 13) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§25. Ustalenia dla terenów o symbolach **64U** o powierzchni 0,98ha, **66U** o powierzchni 1,31ha, **67U** o powierzchni 1,15ha, **69U** o powierzchni 0,50ha, **70U** o powierzchni 0,39ha, **71U** o powierzchni 0,51ha i **73U** o powierzchni 1,94ha:

- 1) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej. Obowiązuje zakaz lokalizacji parkingów za wyjątkiem lokalizacji pojedynczych stanowisk postojowych,
- 2) na terenach 67U, 69U i 73U znajduje się dla stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 165/A z dn. 21.11.1971r. zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze 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) tereny znajdują się na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Reda II”, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia zabudowy zgodne z ustaleniami Rozdziału I „Ustalenia ogólne”,
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 6) należy zachować minimum od 50% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 8) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 10) dla budynków usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 7,0m n.p.t.
- 11) dla budynków usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 12) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0m,
- 13) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych 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, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,

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

§26. Ustalenia dla ulic lokalnych o symbolach **01KDL** (droga powiatowa nr 1441G – al. Lipowa) o powierzchni 0,30ha, **02KDL** (ul. Jęczmienna) o powierzchni 0,76ha, **06KDL** (ul. Wierzbowa) o powierzchni 0,06ha, **030KDL** (ul. Wiejska) o powierzchni 3,56ha, **031KDL** (ul. Wierzbowa) o powierzchni 0,15ha i **039KDL** (ul. Kazimierska) o powierzchni 0,24ha:

- 1) obowiązuje szerokość ulic w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) na terenach 01KDL, 02KDL i 06KDL znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarach tych stref 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) na terenie 030KDL znajduje się dla stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 427/Archeol. z dn. 27.10.1987r., zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze 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,
- 4) fragmenty terenów 030KDL i 039KDL znajdują się na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Reda II”, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia zabudowy zgodne z ustaleniami Rozdziału I „Ustalenia ogólne”,
- 5) dla terenu 01KDL sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi.

§27. Ustalenia dla ulic dojazdowych o symbolach **03KDD** o powierzchni 0,03ha, **04KDD** o powierzchni 2,32ha, **07KDD** o powierzchni 0,60ha, **08KDD** o powierzchni 1,42ha, **010KDD** o powierzchni 0,24ha, **014KDD** o powierzchni 1,82ha, **027KDD** o powierzchni 0,66ha, **034KDD** o powierzchni 1,35ha, **036KDD** o powierzchni 0,45ha, **040KDD** o powierzchni 0,14ha, **041KDD** o powierzchni 0,06ha i **042KDD** o powierzchni 0,05ha:

- 1) obowiązuje szerokość ulic w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska), pozbawienia ulicy 08KDD (ul. Wejherowska) kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy. Do tego czasu obowiązuje zakaz wykorzystania istniejących zjazdów z ulicy dla nowych inwestycji. Do tego czasu obowiązuje również zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych, powodujących konieczność budowy dodatkowych zjazdów na drogę krajową lub dodatkowo obciążających istniejące zjazdy na drogę krajową. Po zmianie kategorii ulicy i obniżeniu jej klasy wykorzystanie istniejących zjazdów z ulicy dla nowych inwestycji oraz realizacja nowych zjazdów mogą nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tej ulicy. Nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 6, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym. Powyższe ustalenie obowiązuje do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska) pozbawieniu drogi kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżeniu jej klasy. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 6,
- 3) na terenach 03KDD, 04KDD i 014KDD znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarach tych stref 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,
- 4) na terenie 036KDD znajduje się dla stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 427/Archeol. z dn. 27.10.1987r., zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze 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,

- 5) teren 036KDD znajduje się na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Reda II”, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia zabudowy zgodne z ustaleniami Rozdziału I „Ustalenia ogólne”,
- 6) dla terenów 07KDD i 08KDD sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) na terenie 07KDD znajduje się lipa drobnolistna - pomnik przyrody nr rej. 757 przy ul. Cechowej 30 (dawniej ul. Świerczewskiego). Pomnik ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. W bezpośrednim sąsiedztwie drzewa obowiązuje zakaz wykonywania działań, które mogą na nie oddziaływać w jakikolwiek negatywny sposób. Wszelkie zakazy są zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Gdańskiego nr 25/90 z dn. 02.04.90r.

§28. Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach **05KDW** o powierzchni 0,09ha, **012KDW** o powierzchni 0,06ha, **013KDW** o powierzchni 0,08ha, **016KDW** o powierzchni 0,02ha, **017KDW** o powierzchni 0,02ha, **018KDW** o powierzchni 0,02ha, **021KDW** o powierzchni 0,04ha, **023KDW** o powierzchni 0,04ha, **024KDW** o powierzchni 0,04ha, **025KDW** o powierzchni 0,04ha, **026KDW** o powierzchni 0,04ha, **028KDW** o powierzchni 0,06ha, **029KDW** o powierzchni 0,12ha, **032KDW** o powierzchni 0,08ha, **033KDW** o powierzchni 0,07ha, **035KDW** o powierzchni 0,35ha, **037KDW** o powierzchni 0,09ha i **038KDW** o powierzchni 0,07ha:

- 1) obowiązuje szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) na terenie 028KDW znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczona na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze tej strefy 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) na terenie 035KDW znajduje się dla stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 427/Archeol. z dn. 27.10.1987r., zaznaczone na rysunku planu. Wszelkie plany i projekty inwestycyjne na obszarze 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,
- 4) tereny 035KDW, 037KDW i 038KDW znajdują się na zewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Reda II”, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia zabudowy zgodne z ustaleniami Rozdziału I „Ustalenia ogólne”.

§29. Ustalenia dla ulicy zbiorczej o symbolu **09KDW** o powierzchni 0,43ha (ul. Gdańska):

- 1) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy,
- 2) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 6, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym. Powyższe ustalenie obowiązuje do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska) pozbawieniu drogi kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżeniu jej klasy,
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 6,
- 4) obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

§30. Ustalenia dla ulicy zbiorczej o symbolu **011KDW** o powierzchni 2,47ha (ul. Pucka i ul. Spółdzielcza):

- 1) do czasu realizacji obwodnicy Redy (OPAT) ul. Pucka znajduje się w ciągu drogi wojewódzkiej nr 216. Po otwarciu OPAT-u ulica ta zostanie pozbawiona kategorii drogi wojewódzkiej,
- 2) po otwarciu OPAT-u ulica 011KDW stanie się głównym powiązaniem komunikacyjnym centrum miasta Redy z obwodnicą (OPAT-em). W związku z powyższym obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy. Wykorzystanie istniejących zjazdów dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy ulicy,
- 3) obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

§31. Ustalenia dla publicznych ciągów pieszych (rozumianych jako drogi publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami) o symbolach **015KDX** o powierzchni 0,04ha i **022KDX** o powierzchni 0,02ha:

- 1) obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się przejazd przez ciąg wyłącznie dla pojazdów uprzywilejowanych (staż pożarna, straż miejska, pogotowie ratunkowe, śmieciarki, pojazdy zarządców mediów itp.) oraz dla pojazdów właścicieli lub zarządców nieruchomości, mających jedyny wjazd na posesję od strony ciągu,

- 3) dopuszcza się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy ciągu.

§32. Ustalenia dla ulic lokalnych o symbolach **019KDL** o powierzchni 0,99ha i **020KDL** o powierzchni 0,29ha - ul. Pucka (do czasu realizacji obwodnicy miasta Redy (OPAT) droga wojewódzka nr 216; po otwarciu OPAT-u pozbawienie ulicy kategorii drogi wojewódzkiej) o powierzchni 0,31ha:

- 1) obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) do czasu pozbawienia ulicy kategorii drogi wojewódzkiej obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy. Wykorzystanie istniejących zjazdów i realizacja nowych zjazdów z ulicy dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy ulicy,
- 3) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

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

- a) dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zieleni parkowej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz terenów rolnych powyższe ustalenie nie ma zastosowania,
- b) 30% - dla pozostałych terenów.

§34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§35. 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