

**UCHWAŁA NR XXVI/279/2012
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 28 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy
położonego w rejonie ulic Drogowców, Rzemieślniczej i Gniewowskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647) 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 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr VII/87/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 27 kwietnia 2011r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy położonego w rejonie ulic Drogowców, Rzemieślniczej i Gniewowskiej, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 14,38ha.

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

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) formy ochrony przyrody,
- 2) przestrzenie publiczne,
- 3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 6) obszary wymagające rekultywacji,
- 7) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 8) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych,
- 9) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) przystanek komunikacyjny – w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym miejsce przeznaczone do wsiadania lub wysiadania pasażerów na danej linii komunikacyjnej. W świetle przepisów o gospodarce nieruchomościami zintegrowany węzeł przesiadkowy należy rozumieć jako obiekty i urządzenia transportu publicznego,
- 2) 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; 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,
- 3) zabudowa usługowa - zabudowa usługowa nieuciążliwa oraz inna zabudowa usługowa, w tym m.in. wymagająca przeprowadzenia postępowania wynikającego z przepisów ochrony środowiska w zakresie jej uciążliwości,
- 4) budynek gospodarczy – wolno stojący budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) budynek garażu – 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 ,
- 6) powierzchnia zabudowy – powierzchnia 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.
- 7) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 8) 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,
- 9) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 20° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
- 10) 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.
- 11) 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,

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicach, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor jest zobowiązany 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 czynnościach porządkowych, do podlewania i pielęgnacji zieleni, 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 odpady winny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) przewiduje się zasilanie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych, określonych przez dostawcę,
 - b) przewiduje się budowę sieci SN i nn w pasach drogowych oraz w trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania,
 - c) dopuszcza się przebudowę i zastępowanie istniejących sieci elektroenergetycznych odcinkami nowymi,
 - d) niezależnie od miejsc rezerwowanych w planie pod budowę stacji transformatorowych, dopuszcza się możliwość budowy stacji w innych miejscach objętych planem,
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci,
- 8) dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, 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,
- 10) zagospodarowanie terenu w obszarze pasa technicznego Głównego Kolektora Sanitarnego Wejherowo-Reda-Rumia (kolektor WRR) winno być uzgodnione z gestorem sieci.

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

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

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

1) wprowadza się następujące ustalenia w zakresie podziałów nieruchomości:

- 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°,

2) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości,

3) 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 gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej 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) fragment terenu objętego planem, wyznaczony na rysunku 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) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe,

- 12) zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej porastającej antropogeniczne skarpy i sztuczne podcięcia, stanowiące obszary potencjalnie zagrożone ruchami masowymi,
- 13) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, m.in. położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowych nr 202 i 213, należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu i wibracji do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 14) w budynkach mieszkalnych położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowych nr 202 i 213 wymagane jest zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej i antywibracyjnej,
- 15) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej, dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną.

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 - ustalenia dla stanowiska archeologicznego, objętego wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. zaznaczonego na rysunku planu, znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy oraz nowych, napowietrznych 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. Powyższe ustalenie nie dotyczy budynków o wartościach kulturowych, dla których dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania 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. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami szczególnymi,
- 9) obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 2,0m n.p.t.

- 10) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących reklam i szyldów. Dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków lub ogrodzeń. Na całym terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych w formie monitorów, emitujących zmienne treści, typu led, plazma itp. Powyższe ustalenia nie dotyczą tablic informacyjnych, w tym multimedialnych, związanych z obsługą transportu publicznego w ramach przystanków komunikacyjnych,
- 11) sytuowanie obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu 1U/MN o powierzchni 0,82ha:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiącej zabudowę towarzyszącą. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy usługowej,
- 2) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. 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) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki budowlanej,
- 6) nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
- 7) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako teren biologicznie czynny,
- 8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 50%,
- 9) nie ustala się maksymalnej długości elewacji,
- 10) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 11) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m n.p.t.
- 12) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 13) obowiązują dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- lub czterospadaowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20 do 45°. Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, 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.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach 2E i 5E, każdy o powierzchni ok. 0,01ha:

- 1) tereny obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (istniejące trafostacje),
- 2) dopuszcza się likwidację terenu 5E. W przypadku jego likwidacji należy przyjąć ustalenia jak dla terenu 4U,P/M,
- 3) na obu terenach znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. 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) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicach działek,
- 5) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
- 6) obowiązuje zakaz podziału działki.

§ 5. Ustalenia dla terenów o symbolach **3U,P** o powierzchni 2,51ha i **6U,P** o powierzchni 2,01ha:

- 1) teren projektowanej zabudowy usługowej, obiektów przemysłowych, składów i magazynów. 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 obu terenach znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. 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) sytuowanie obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) na terenie dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych,
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki budowlanej,
- 7) nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
- 8) należy zachować nie mniej niż 10% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 50%,
- 10) nie ustala się maksymalnej długości elewacji,
- 11) ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.
- 12) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 13) ustala się dachy płaskie o dowolnych materiałach pokrycia dachowego,
- 14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, aluminium, szklanych ścianach kurtynowych, płytach warstwowych, kamieniu, klinkierze, drewnie itp.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu **4U,P/M** o powierzchni 1,25ha:

- 1) teren projektowanej zabudowy usługowej, obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza zmianę sposobu użytkowania zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe, obiektów przemysłowych, składów lub magazynów. 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 znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. 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) na terenie dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych,
 - 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - 5) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki budowlanej,
 - 6) nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - 7) należy zachować nie mniej niż 10% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - 8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 50%,
 - 9) nie ustala się maksymalnej długości elewacji,
 - 10) ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.
 - 11) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - 12) ustala się dachy płaskie o dowolnych materiałach pokrycia dachowego,
 - 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, aluminium, szklanych ścianach kurtynowych, płytach warstwowych, kamieniu, klinkierze, drewnie itp.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu 7MN,MW/U o powierzchni 0,03ha:

- 1) teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację nadziemną i podziemną budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny (poza stacjami paliw), gastronomia, usługi turystyki, usługi łączności (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), usługi kultury, usługi kultu religijnego, biura, administracja, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się ograniczenie zabudowy do 6 mieszkań w jednym budynku w zabudowie wolno stojącej. Dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza,
- 3) sytuowanie obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 5) nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
- 6) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce 60%,
- 8) nie ustala się maksymalnej długości elewacji,
- 9) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,60m n.p.t.
- 10) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy: minimalnie 7,0m, maksymalnie 9,0m. Dla budynków gospodarczych obowiązuje wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0m,

- 11) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, proste lub naczółkowe, symetryczne, o kątach nachylenia od 21 do 45 , z dopuszczeniem wystawek. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym. Główne kalenice budynków winny być równoległe do ulicy Ogrodowej. Dachy strome winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe, albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.

§ 8. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu **01KDD** o powierzchni 1,34ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 8m,
- 2) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej przepompowni ścieków w drodze 01KDD, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę oraz zmianę lokalizacji,
- 4) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. 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.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **02KK** o powierzchni 4,33ha:

- 1) obszar kolejowy – linie kolejowe o znaczeniu państwowym nr 202 Gdańsk – Stargard Szczeciński i nr 213 Reda – Hel. Dopuszcza się realizację przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym,
- 2) obowiązuje szerokość obszaru kolejowego zgodna z rysunkiem planu,
- 3) na rysunku planu wyznaczono orientacyjne lokalizacje dwupoziomowych skrzyżowań drogi powiatowej nr 1476G z liniami kolejowymi,
- 4) na rysunku planu wyznaczono zalecaną, orientacyjną lokalizację podziemnego przejścia pieszego pod terenem kolejowym. W ramach przejścia dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
- 5) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. 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.

§ 10. Ustalenia dla publicznych dróg lokalnych (droga powiatowa nr 1476G) o symbolach **03KDL** o powierzchni 1,23ha i **06KDL** o powierzchni 0,59ha:

- 1) obowiązuje szerokość publicznych dróg w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 10m,
- 2) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) na terenie 03KDL znajduje się stanowisko archeologiczne, objęte wpisem do rejestru zabytków woj. pomorskiego nr 7/A z dn. 14.10.1947r. 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) w drodze 06KDL znajduje się pas techniczny Głównego Kolektora Sanitarnego Wejherowo-Reda-Rumia (kolektor WRR),
- 5) na rysunku planu wyznaczono zalecaną, orientacyjną lokalizację podziemnego przejścia pieszego pod terenem kolejowym, łączącego drogę 06KDL z drogą 07KDD. W ramach przejścia dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

§ 11. Ustalenia dla publicznego ciągu pieszego o symbolu **04KDX** o powierzchni 0,02ha:

- 1) obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 6m,
- 2) w ciągu znajduje się pas techniczny Głównego Kolektora Sanitarnego Wejherowo-Reda-Rumia (kolektor WRR), w związku z powyższym obowiązuje zakaz nasadzania drzew i krzewów.

§ 12. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu **05KDD** o powierzchni 0,12ha:

- 1) obowiązuje szerokość publicznej drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 10m,
- 2) w drodze znajduje się pas techniczny Głównego Kolektora Sanitarnego Wejherowo-Reda-Rumia (kolektor WRR).

§ 13. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu **07KDD** o powierzchni 0,13ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 7m,
- 2) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) na rysunku planu wyznaczono zalecaną, orientacyjną lokalizację podziemnego przejścia pieszego pod terenem kolejowym, łączącego drogę 06KDL z drogą 07KDD. W ramach przejścia dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reda dla obszaru A położonego w rejonie ulic Gniewowskiej, M. Buczka, Drogowców i Cechowej, zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/298/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 14 września 2001r. Nr 73, poz. 882),
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Reda dla obszaru B położonego w rejonie ulic Gniewowskiej, M. Buczka, Drogowców i Cechowej, zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/299/2001 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 5 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 14 września 2001r. Nr 73, poz. 883).

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

- 1) 0% - dla terenów kolejowych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej powyższe ustalenie nie ma zastosowania,
- 2) 30% - dla pozostałych terenów.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 17. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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