

**UCHWAŁA NR XXVII/291/2012
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy
w rejonie ulic Wierzbowej, Wiejskiej i Alei Lipowej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 (t.j. 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 XXV/224/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 września 2008r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z uchwałą nr XXV/260/2012 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 października 2012r. zmieniającą granice planu, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy w rejonie ulic Wierzbowej, Wiejskiej i Alei Lipowej, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 80,33ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, zabudowę mieszkaniową i usługową, tereny wód śródlądowych powierzchniowych, tereny sportu i rekreacji.

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) 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 służące organizacji imprez masowych,
- 9) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

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

- 2) budynek gospodarczy – rozumie się przez to wolno stojący budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dopuszcza się nowe budynki gospodarcze wyłącznie na działkach o powierzchni powyżej 600m²,
- 3) budynek garażu – rozumie się przez to wolno stojący budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie garaże dla samochodów o ciężarze do 2,5t ,
- 4) powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.
- 5) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji naziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
- 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 20° 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. Do czasu realizacji sieci wodociągowej w ulicy przylegającej do terenu inwestycji, dopuszcza się zachowanie istniejących, indywidualnych ujęć wody. Po wybudowaniu sieci wodociągowej budynki należy podłączyć do powyższej 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,
- 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 jest zobowiązany zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Uzupełniając dopuszcza 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 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,
 - e) dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- 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 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. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny do celów bytowych, znajdującego się na obszarze nieruchomości,
- 10) na terenach zmeliorowanych obowiązuje na koszt inwestora przebudowa 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.

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

- 1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z ulic gminnych i powiatowych wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tych ulic,
- 2) 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. Nowe drogi wewnętrzne winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8,0m, a jeżeli zostaną wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winien się znaleźć plac do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5x13,5m. W przypadku realizacji skrzyżowań, zjazdów, krętych odcinków, skarp, nasypów itp. oraz innych wypadków uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi, zaleca się przyjęcie większych szerokości dróg,
- 4) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) 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.),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - d) 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) zaleca się podziały nieruchomości zgodne z rysunkiem planu,
- 2) w przypadku realizacji innych podziałów niż zalecane wprowadza się następujące ustalenia:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: 1000m²; 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 szerokość frontu działki mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 6,0 m,
 - d) ustala się kąt położenia poprzecznych granic działki mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających ulice: od 30° do 150°,
- 3) dla działek przeznaczonych pod 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) 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,
- 2) tereny znajdujące się pomiędzy rz. Redą a kan. Mrzezino są narażone na potencjalne zalewanie. Na etapie opracowywania projektów budowlanych na tym terenie należy przewidzieć zabezpieczenia projektowanych

inwestycji przed okresowym podtopieniem lub zalaniem. Wszystkie budynki oraz drogi wewnętrzne muszą być w całości posadowione na podniesionym terenie do poziomu rzędnej 6,00m n.p.m.

- 3) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- 5) 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,
- 6) 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 dopuszczalnej funkcji,
- 7) 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,
- 8) 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,
- 9) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,
- 10) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
- 11) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
- 12) obszar planu znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 13) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 14) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe,
- 15) na terenach przeznaczonych pod zieleni urządzoną obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 16) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 17) w budynkach mieszkalnych położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej wymagane jest zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
- 18) 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,
- 19) zaleca się ochronę istniejącej rzeźby terenu. Zaleca się by planowana zabudowa była wkomponowana w istniejące ukształtowanie terenu,
- 20) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,
- 21) 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 szczegółowymi,
- 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 427/Archeol. z dn. 27.10.1987r. 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”.

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, o ile szczegółowe ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 5) dla działek z istniejącą zabudową, nie spełniających wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jej zachowanie,
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, na których został przekroczony wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie,
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których został przekroczony wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie,
- 8) 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,
- 9) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczegółowymi. Przeciwpowozarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami szczególnymi,
- 10) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych,
- 11) obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 2,0m n.p.t.
- 12) 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,
- 13) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,

14) 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 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenów o symbolach **1MN/U** o powierzchni 3,16ha, **3MN/U** o powierzchni 1,45ha, **5MN/U** o powierzchni 0,72ha, **6MN/U** o powierzchni 0,80ha, **7MN/U** o powierzchni 2,12ha, **9MN/U** o powierzchni 1,58ha, **10MN/U** o powierzchni 1,00ha, **20MN/U** o powierzchni 0,49ha, **23MN/U** o powierzchni 0,80ha i **24MN/U** o powierzchni 1,34ha:

- 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. Na terenie 7MN/U dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, o ile będzie ona nieuciążliwa dla zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
- 2) na terenie 1MN/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 wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 5) ustala maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,
- 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 mieszkalnych i mieszkalno - usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 11) 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,
- 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.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **12MW,U** o powierzchni 3,04ha, **15MW,U** o powierzchni 1,77ha, **16MW,U** o powierzchni 1,38ha i **17MW,U** o powierzchni 0,88ha:

- 1) teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniem zabudowy do 9 mieszkań w jednym budynku wolno stojącym. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej zamiennie,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne wymiarami podanymi na rysunku planu,

- 4) ustala maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
 - 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) 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. Powyższe ustalenie nie dotyczy budynków użyteczności publicznej, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość: do 15,0m n.p.t. Przy czym dla budynków użyteczności publicznej dopuszcza się dominantę w formie dzwonnicy, sygnaturki, wieży zegarowej itp. o maksymalnej wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: do 30,0m n.p.t.
 - 10) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych 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 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.
- § 5.** Ustalenia dla terenów o symbolach **28MN/U** o powierzchni 1,84ha, **35MN/U** o powierzchni 1,36ha, **36MN/U** o powierzchni 1,09ha, **37MN/U** o powierzchni 1,02ha, **38MN/U** o powierzchni 2,83ha, **41MN/U** o powierzchni 2,16ha, **42MN/U** o powierzchni 2,09ha i **43MN/U** o powierzchni 3,61ha:
- 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 43MN/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 wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 5) ustala maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
 - 6) należy zachować minimum od 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
 - 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 40%,
 - 8) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
 - 9) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
 - 10) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m n.p.t.
 - 11) 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,
 - 12) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 7,0m n.p.t.

13) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, symetryczne. Dla terenów 28MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U i 43MN/U obowiązują dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45°. Dla terenów 38MN/U, 41MN/U i 42MN/U obowiązują dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20 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.

§ 6. Ustalenia dla terenów o symbolach **29MN/U** o powierzchni 1,04ha, **30MN/U** o powierzchni 0,99ha i **31MN/U** o powierzchni 0,37ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie 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 wymiarami podanymi na rysunku planu,

4) ustala maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,

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 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: 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. Obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków,

11) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 4,0m n.p.t.

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.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach **47MN,U** o powierzchni 1,90ha i **48MN,U** o powierzchni 2,33ha:

1) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej zamiennie,

2) na terenach 47MN,U i 48MN,U 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) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,

- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 5) ustala maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2,
- 6) należy zachować minimum od 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 40%,
- 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, 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.
- 11) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 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 **51MN/U** o powierzchni 1,24ha, **52MN/U** o powierzchni 1,28ha, **54MN/U** o powierzchni 1,81ha, **58MN/U** o powierzchni 1,42ha, **59MN/U** o powierzchni 0,48ha, **60MN/U** o powierzchni 4,50ha, **62MN/U** o powierzchni 0,55ha i **64MN/U** o powierzchni 4,10ha:

- 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. Na terenach 54MN/U i 60MN/U dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, o ile będzie ona nieuciążliwa dla zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
- 2) na terenach 51MN/U, 52MN/U, 60MN/U i 64MN/U 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 terenach 58MN/U, 59MN/U i 60MN/U 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) na terenie 62MN/U sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 7) ustala maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,
- 8) należy zachować minimum od 50% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,

- 9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,
- 10) ustala się maksymalną długość elewacji do 25,0m,
- 11) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 12) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m n.p.t.
- 13) 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,
- 14) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 5,0m n.p.t.
- 15) 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,
- 16) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu 55MN/U,P o powierzchni 2,91ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową, obiekty przemysłowe, składy i magazyny, których uciążliwość jest zawarta w normatywnych parametrach uciążliwości dopuszczalnych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej, obiektów przemysłowych, składów i magazynów lub usługowej zamiennie. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) obiektów produkcyjnych przemysłu chemicznego i metalurgicznego,
 - c) obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - d) składowisk odpadów niebezpiecznych,
 - e) zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych itp.
 - f) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
- 2) na terenie znajduje się 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,
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 5) ustala maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6,
- 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 mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, usługowych, obiektów przemysłowych, składów i magazynów ustala się maksymalną wysokość: do 9,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m n.p.t.
- 11) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych, usługowych, obiektów przemysłowych, składów i magazynów 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 n.p.t.
- 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.

§ 10. Ustalenia dla terenów o symbolach **18US** o powierzchni 0,03ha, **21US** o powierzchni 0,24ha i **25US** o powierzchni 0,27ha:

- 1) teren sportu i rekreacji, 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 terenach 18US i 21US 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) ustala maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,05,
- 5) należy zachować minimum od 80% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki do 5%,
- 7) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 0,30m n.p.t.
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynku: do 6,0m n.p.t.
- 9) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu: do 4,0m n.p.t.
- 10) obowiązuje jedna kondygnacja,
- 11) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, 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,
- 12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.

§ 11. Ustalenia dla terenów o symbolach **2E** , **4E** , **11E** , **13E** , **27E** , **39E** , **40E** , **44E** , **46E** , **53E** , **56E** , **61E** i **63E** , każdy o powierzchni ok. 0,01ha:

- 1) teren obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (istniejąca lub projektowana trafostacja),

- 2) na terenie 2E 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) dla projektowanych trafostacji ustala się maksymalną wysokość budynku: do 5,0m n.p.t.
- 4) obowiązuje jedna kondygnacja,
- 5) 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,
- 6) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
- 7) obowiązuje zakaz podziału działki,
- 8) obowiązuje nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki.

§ 12. Ustalenia dla terenów o symbolach **32K** o powierzchni ok. 0,01ha i **49K** o powierzchni ok. 0,01ha:

- 1) teren obiektów infrastruktury technicznej – sieć kanalizacyjna,
- 2) na terenie 049K 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 zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
- 4) obowiązuje zakaz podziału działki,
- 5) obowiązuje nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki.

§ 13. Ustalenia dla terenów o symbolach **8WS** o powierzchni 0,01ha, **14WS** o powierzchni 0,13ha, **19WS** o powierzchni 0,02ha, **22WS** o powierzchni 0,10ha, **26WS** o powierzchni 0,10ha, **33WS** o powierzchni 0,10ha, **34WS** o powierzchni 0,04ha, **45WS** o powierzchni 0,39ha, **50WS** o powierzchni 0,23ha i **57WS** o powierzchni 0,28ha:

- 1) teren wód śródlądowych powierzchniowych,
- 2) na terenie 50WS 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) dopuszcza się realizację mostów drogowych, pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, pomostów, urządzeń turystyki wodnej i rekreacji itp.
- 4) obowiązuje zakaz kanalizowania kanałów i rowów, zmieniania ich przebiegu oraz przekrywania za wyjątkiem ust. 2. Dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.
- 5) zabrania się grodu 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.

§ 14. Ustalenia dla ulicy lokalnej o symbolu **01KDL** (droga powiatowa nr 1441G – al. Lipowa) o powierzchni 2,42ha:

- 1) ulica stanowi drogę publiczną w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) obowiązuje szerokość istniejącej ulicy zgodna z rysunkiem planu,

3) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 15. Ustalenia dla ulic dojazdowych o symbolach **02KDD** o powierzchni 1,18ha, **04KDD** o powierzchni 0,45ha, **006KDD** o powierzchni 0,76ha, **08KDD** o powierzchni 0,33ha, **015KDD** o powierzchni 2,26ha, **021KDD** o powierzchni 0,22ha, **023KDD** o powierzchni 0,55ha, **025KDD** o powierzchni 0,21ha i **029KDD** o powierzchni 0,23ha:

- 1) ulice stanowią drogi publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) obowiązuje szerokość ulic zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie dla projektowanych ulic nie mniejsza niż 10m,
- 3) na terenach 04KDD, 06KDD i 023KDD 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.

§ 16. Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach **03KDW** o powierzchni 0,21ha, **05KDW** o powierzchni 1,74ha, **07KDW** o powierzchni 0,36ha, **010KDW** o powierzchni 0,18ha, **011KDW** o powierzchni 0,12ha, **012KDW** o powierzchni 0,03ha, **013KDW** o powierzchni 0,01ha, **016KDW** o powierzchni 0,15ha, **017KDW** o powierzchni 0,16ha, **018KDW** o powierzchni 0,15ha, **019KDW** o powierzchni 0,69ha, **022KDW** o powierzchni 0,22ha, **024KDW** o powierzchni 0,63ha, **026KDW** o powierzchni 0,65ha, **027KDW** o powierzchni 0,78ha, **028KDW** o powierzchni 0,21ha i **030KDW** o powierzchni 0,05ha:

- 1) obowiązuje szerokość dróg wewnętrznych zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie dla projektowanych dróg nie mniejsza niż 10m,
- 2) na terenach 03KDW, 07KDW, 022KDW, 024KDW, 027KDW i 028KDW 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 026KDW 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) drogi wewnętrzne 019KDW, 024KDW i 027KDW przylegające do kan. Mrzezino, stanowią dla niego jednocześnie drogi serwisowe.

§ 17. Ustalenia dla ulic lokalnych o symbolach **09KDL** o powierzchni 0,33ha, **014KDL** o powierzchni 0,50ha i **020KDL** o powierzchni 0,45ha:

- 1) ulice stanowią drogi publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) obowiązuje szerokość ulic zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 12m,
- 3) na terenie 020KDL 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.

Rozdział 3. **USTALENIA KOŃCOWE**

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

- a) 0% - dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, wód powierzchniowych śródlądowych, terenów sportu i rekreacji powyższe ustalenie nie ma zastosowania,
- b) 30% - dla pozostałych terenów.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 20. 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