

UCHWAŁA NR XXVI/280/2012
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 28 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy
położonego pomiędzy ulicami Gdańską i Leśną wzdłuż terenów kolejowych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 III/27/2010 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 22 grudnia 2010r. 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 pomiędzy ulicami Gdańską i Leśną wzdłuż terenów kolejowych, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 13,19ha.

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

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) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 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 rekreacyjno – wypoczynkowe,
- 8) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) dworzec kolejowy - w rozumieniu przepisów o transporcie kolejowym obiekt budowlany lub zespół obiektów budowlanych do obsługi podróżnych lub usług towarzyszących tej obsłudze, który może również obejmować urządzenia do wykonywania czynności związanych z prowadzeniem ruchu pociągów. W świetle przepisów

- o gospodarce nieruchomościami dworzec kolejowy należy rozumieć jako obiekty i urządzenia transportu publicznego,
- 2) zintegrowany węzeł przesiadkowy – w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym miejsce umożliwiające dogodną zmianę środka transportu wyposażone w niezbędną dla obsługi podróżnych infrastrukturę, w szczególności: miejsca postojowe, przystanki komunikacyjne, punkty sprzedaży biletów, systemy informacyjne umożliwiające zapoznanie się zwłaszcza z rozkładem jazdy, linią komunikacyjną lub siecią komunikacyjną. W świetle przepisów o gospodarce nieruchomościami zintegrowany węzeł przesiadkowy należy rozumieć jako obiekty i urządzenia transportu publicznego,
 - 3) 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,
 - 4) 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,
 - 5) wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – obiekt handlowy lub zespół obiektów handlowych zbudowanych jako odrębna całość o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 6) budynek gospodarczy – wolno stojący budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 7) 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 ,
 - 8) 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.
 - 9) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - 10) 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,
 - 11) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 20° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
 - 12) 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.
 - 13) 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 odrębnymi. 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 odrębnych,
- 10) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 6 (ul. Gdańska i ul. Grunwaldzka), za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym. Powyższe ustalenie obowiązuje do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska) pozbawienia drogi kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy,
- 11) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do elementów odwodnienia drogi krajowej nr 6 (ul. Gdańska i ul. Grunwaldzka),
- 12) 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) do czasu realizacji drogi krajowej nr 6 po nowym śladzie S6 (tzw. trasa kaszubska), pozbawienia ul. Gdańskiej i ul. Grunwaldzkiej kategorii drogi krajowej nr 6 i obniżenia jej klasy obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy. Do tego czasu obowiązuje zakaz wykorzystania istniejących zjazdów z ulicy dla nowych inwestycji. Po zmianie kategorii ulicy i obniżeniu jej klasy wykorzystanie istniejących zjazdów z ulicy dla nowych inwestycji oraz realizacja nowych zjazdów mogą nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tej ulicy,

- 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 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) 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 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°,
- 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 podczyszczane 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 dopuszczanej funkcji,
- 5) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
- 6) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,

- 7) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,
- 8) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
- 9) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
- 10) 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 odrębnymi,
- 11) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe,
- 12) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, m.in. położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej i drogi krajowej, należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 13) z uwagi na położenie terenu w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 6 (ul. Gdańska i ul. Grunwaldzka) dla działek położonych w sąsiedztwie tej drogi należy zachować warunki dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane dla nowych, przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych i antydrganiowych, zgodne z obowiązującymi normami. W przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w strefie niekorzystnego klimatu akustycznego, tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej, zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi. Obowiązek budowy tych urządzeń będzie spoczywał na inwestorach planujących na tym terenie powyższe inwestycje oraz na ich następcach prawnych,
- 14) w budynkach mieszkalnych położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej wymagane jest zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

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 odrębnymi,
- 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) na obszarze planu występują historyczne elementy struktury przestrzennej - relikty osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego. Zostały one objęte strefą ochrony konserwatorskiej, zaznaczoną na rysunku planu jako zabytkowy układ urbanistyczny. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków. Szczegółowe ustalenia dla strefy znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla terenów 1MW,U, 2U,ZWP, 3ZWP, 01KDD i 03KK,
- 2) budynki wyznaczone na rysunku planu są jako budynki o wartościach kulturowych są objęte gminną ewidencją zabytków (budynek dawnej poczty i budynek gospodarczy przy ul. Gdańskiej 70; budynek dworca kolejowego przy ul. Gdańskiej 72; domy mieszkalne wraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi przy ul. Gdańskiej 74 i 76; nastawnia kolejowa). Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla poszczególnych terenów,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego dworca i osady kolejowej.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy oraz nowych, napowietrznych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy sieci przebudowywanych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej,

- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy; dopuszcza się jej remonty i przebudowę; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie,
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu. 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 odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi,
- 9) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych,
- 10) obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 2,0m n.p.t.
- 11) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących reklam i szyldów oraz lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach. Dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Na budynkach o wartościach kulturowych dopuszcza się wyłącznie szyldy związane z prowadzoną w danych budynkach działalnością o powierzchni nie większej niż 0,5m². 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 dworca, zintegrowanego węzła przesiadkowego lub przystanków komunikacyjnych,
- 12) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) na rysunku planu wyznaczono obszar terenów zamkniętych, ustalonych przez właściwego ministra do spraw transportu.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu 1MW,U o powierzchni 0,09ha:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej zamiennie,
- 2) na terenie występują historyczne elementy struktury przestrzennej dawnej osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego. Zostały one objęte strefą ochrony konserwatorskiej, zaznaczoną na rysunku planu jako zabytkowy układ urbanistyczny. Obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego dworca i osady kolejowej. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,
- 3) budynek dawnej poczty i budynek gospodarczy przy ul. Gdańskiej 70, wyznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych, stanowią relikt osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Dopuszcza

się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku dawnej poczty przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz jego nadbudowy. Dopuszczalna rozbudowa winna być zrealizowana na zapleczu budynku dawnej poczty, przy czym obrys dobudowanej części nie może wykraczać poza linię elewacji frontowej od strony ul. Gdańskiej i poza linię elewacji frontowej od strony placu dworcowego. Dopuszcza się harmonijną przebudowę budynku gospodarczego przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji, obowiązuje zakaz jego rozbudowy i nadbudowy. Należy zachować istniejący charakter ceglanych elewacji budynków z drewnianymi przybudówkami i detalami architektonicznymi; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nowoczesnych detali architektonicznych, wykonanych w tynku, cegle, drewnie, kamieniu lub stali, nie tworzących dysharmonii z kompozycją zabytkowych elewacji dworca. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków,

- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 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 30% obszaru działki jako teren biologicznie czynny,
- 9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 50%,
- 10) nie ustala się maksymalnej długości elewacji,
- 11) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 12) 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.
- 13) 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,
- 14) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, 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. Obowiązuje zakaz realizacji okien połaciowych w budynkach o wartościach kulturowych (budynek dawnej poczty i budynek gospodarczy przy ul. Gdańskiej 70),
- 15) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu **2U,ZWP** o powierzchni 0,33ha:

- 1) teren zabudowy usługowej, dworca kolejowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego. Na terenie dopuszcza się lokalizację parkingu obsługującego dworzec kolejowy w systemie Park&Ride,
- 2) przy budowie zintegrowanego węzła przesiadkowego należy:
 - a) zapewnić minimalne szerokości ciągów pieszych, dostosowanych do potoków pieszych,
 - b) zapewnić minimalną ilość przystanków autobusowych, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu, autobusów komunikacji miejskiej,
 - c) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w systemie Kiss&Ride, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu,
 - d) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla taksówek, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu,
 - e) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w systemie Park&Ride, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu,
 - f) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla rowerów z zapewnieniem ich ochrony przez pracowników dworca (np. dozór wzrokowy),

- g) stworzyć atrakcyjną przestrzeń publiczną z maksymalnym zachowaniem istniejących terenów zielonych, w tym wartościowej zieleni wysokiej,
- h) w ramach inwestycji ustala się realizację małej architektury i zieleni, w tym np. wiat przystankowych, oświetlenia, ławek, koszy na śmiecie, itp.
- 3) na terenie występują historyczne elementy struktury przestrzennej dawnej osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego. Zostały one objęte strefą ochrony konserwatorskiej, zaznaczoną na rysunku planu jako zabytkowy układ urbanistyczny. Obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego dworca i osady kolejowej. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,
- 4) budynek dworca kolejowego przy ul. Gdańskiej 72, wyznaczony na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, stanowi relikw osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Należy zachować istniejący charakter tynkowanych elewacji budynku z drewnianymi i ceglanymi detalami architektonicznymi; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nowoczesnych detali architektonicznych, wykonanych w tynku, cegle, drewnie, kamieniu lub stali, nie tworzących dysharmonii z kompozycją zabytkowych elewacji dworca. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się wyburzenie substandardowych, przybudowanych elementów budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków,
- 5) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej,
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki budowlanej,
- 9) nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
- 10) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako teren biologicznie czynny,
- 11) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%,
- 12) nie ustala się maksymalnej długości elewacji,
- 13) dla budynków usługowych, dworca kolejowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m n.p.t.
- 14) dla budynków usługowych, dworca kolejowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 15) dla budynków obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20 do 45°. Dla wiat, w tym przystanków, nie ustala się kształtów dachów. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką, blachą miedzianą lub szkłem. 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. Obowiązuje zakaz realizacji okien połaciowych w budynku o wartościach kulturowych (budynek dworca kolejowego przy ul. Gdańskiej 72),
- 16) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **3ZWP** o powierzchni 0,96ha:

- 1) teren dworca kolejowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego, w tym parkingu obsługującego dworzec kolejowy w systemie Park&Ride. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej zgodnie z gabarytami ustalonymi dla zabudowy dworca kolejowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego. Dopuszcza się zachowanie istniejącej przepompowni ścieków, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę oraz zmianę lokalizacji,

2) przy budowie zintegrowanego węzła przesiadkowego należy:

- a) zapewnić minimalne szerokości ciągów pieszych, dostosowanych do potoków pieszych,
- b) zapewnić minimalną ilość przystanków autobusowych, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu, autobusów komunikacji miejskiej,
- c) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w systemie Kiss&Ride, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu,
- d) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla taksówek, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu,
- e) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w systemie Park&Ride, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu,
- f) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla rowerów z zapewnieniem ich ochrony przez pracowników dworca (np. dozór wzrokowy),
- g) stworzyć atrakcyjną przestrzeń publiczną z maksymalnym zachowaniem istniejących terenów zielonych, w tym wartościowej zieleni wysokiej,
- h) w ramach inwestycji ustala się realizację małej architektury i zieleni, w tym np. wiat przystankowych, oświetlenia, ławek, koszy na śmiecie, itp.

3) na terenie występują historyczne elementy struktury przestrzennej dawnej osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego. Zostały one objęte strefą ochrony konserwatorskiej, zaznaczoną na rysunku planu jako zabytkowy układ urbanistyczny. Obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego dworca i osady kolejowej. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,

4) dom mieszkalny wraz towarzyszącym budynkiem gospodarczym przy ul. Gdańskiej 74, wyznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych, stanowią relikty osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Należy zachować istniejący charakter ceglanych elewacji budynków z drewnianymi przybudówkami i detalami architektonicznymi; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nowoczesnych detali architektonicznych, wykonanych w tynku, cegle, drewnie, kamieniu lub stali. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków. Zaleca się wyburzenie substandardowych, współczesnych, przybudowanych elementów budynku mieszkalnego. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków,

5) dom mieszkalny wraz towarzyszącym budynkiem gospodarczym przy ul. Gdańskiej 76, wyznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych, stanowią relikty osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej (jej forma i detal, np. rozrzeźbienie słupków, płyciny itp.). Dopuszcza się harmonijną przebudowę obu budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy obu budynków. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obu budynków z przeznaczeniem na funkcje związane z dworcem kolejowym i zintegrowanym węzłem przesiadkowym. Należy zachować istniejący charakter ceglanych elewacji budynków z drewnianymi przybudówkami i detalami architektonicznymi; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nowoczesnych detali architektonicznych, wykonanych w tynku, cegle, drewnie, kamieniu lub stali, nie tworzących dysharmonii z kompozycją zabytkowych elewacji obu budynków. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków,

6) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 8) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 9) nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy,
- 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 1,5 ,
- 11) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako teren biologicznie czynny,
- 12) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie więcej niż 50%,
- 13) nie ustala się maksymalnej długości elewacji,
- 14) dla budynków dworca kolejowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego ustala się maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t.; dla budynków gospodarczych i garaży: do 5,0m n.p.t.
- 15) dla budynków dworca kolejowego i zintegrowanego węzła przesiadkowego obowiązują minimalnie dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 16) dla budynków obowiązują dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20 do 45°. Dla wiat, w tym przystanków, nie ustala się kształtów dachów. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką, blachą miedzianą lub szkłem. 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. Obowiązuje zakaz realizacji okien połaciowych w budynkach o wartościach kulturowych (dom mieszkalny wraz towarzyszącym budynkiem gospodarczym przy ul. Gdańskiej 74, dom mieszkalny wraz towarzyszącym budynkiem gospodarczym przy ul. Gdańskiej 76),
- 17) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 4UC,U o powierzchni 3,97ha:

- 1) teren projektowanej zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Ustala się maksymalną, łączną wielkość powierzchni sprzedaży w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych dla całego terenu do 15000m². Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy obiektów przemysłowych, składów i magazynów pod warunkiem hermetyzacji wszystkich procesów produkcyjnych, magazynowych, składowych i przeładunkowych, tj. przeniesienia ich do budynków. Obowiązek hermetyzacji nie dotyczy procesów produkcyjnych, magazynowych, składowych i przeładunkowych związanych z gospodarką leśną i przemysłem drzewnym. 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) grzewisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
- 2) na terenie dopuszcza się realizację imprez masowych,
- 3) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) obowiązuje wymóg nasadzenia pasa zieleni wysokiej od strony obszaru kolejowego, w celu przysłonięcia projektowanych budynków od strony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- 5) na terenie dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych,
- 6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,

- 7) nie ustala się minimalnej intensywności zabudowy,
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 1,5 ,
- 9) należy zachować nie mniej niż 20% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 10) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 50%,
- 11) nie ustala się maksymalnej długości elewacji,
- 12) dla budynków usługowych ustala się minimalną wysokość nie mniej niż 8,0m n.p.t. i maksymalną wysokość: do 12,0m n.p.t. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się maksymalną wysokość: do 5,0m n.p.t.
- 13) dla budynków usługowych obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 14) obowiązują dachy płaskie,
- 15) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.

§ 7. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu 01KDD o powierzchni 0,59ha:

- 1) obowiązuje szerokość publicznej drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) na terenie drogi występują historyczne elementy struktury przestrzennej dawnej osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego. Zostały one objęte strefą ochrony konserwatorskiej, zaznaczoną na rysunku planu jako zabytkowy układ urbanistyczny. Obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego dworca i osady kolejowej. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków,
- 3) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej przepompowni ścieków w drodze 01KDD, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę oraz zmianę lokalizacji,
- 5) droga 01KDD stanowi plac dworcowy – fragment projektowanego, zintegrowanego węzła przesiadkowego (pozostała część węzła może zostać zlokalizowana na terenie 2U,ZWP i 3ZWP). Jednocześnie plac stanowi kluczową przestrzeń publiczną miasta Redy. Przy przebudowie placu dworcowego i budowie zintegrowanego węzła przesiadkowego należy:
 - a) zapewnić minimalne szerokości ciągów pieszych, dostosowanych do potoków pieszych, w szczególności w kierunku tunelu pieszego pod ul. Gdańską,
 - b) zapewnić minimalną ilość przystanków autobusowych, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu, autobusów komunikacji miejskiej,
 - c) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w systemie Kiss&Ride, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu,
 - d) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla taksówek, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu,
 - e) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w systemie Park&Ride, dostosowanych do istniejącego i prognozowanego ruchu,
 - f) zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych dla rowerów z zapewnieniem ich ochrony przez pracowników dworca (np. dozór wzrokowy),
 - g) zachować maksymalną ilość istniejących terenów zielonych (poczekalnia letnia) wraz z nowoczesną rekompozycją tych terenów według historycznych przekazów kartograficznych (przywrócenie w nowoczesnej formie historycznego skweru z wysoką zielenią),
 - h) w ramach inwestycji ustala się realizację małej architektury i zieleni, w tym np. wiat przystankowych, oświetlenia, ławek, koszy na śmiecie, zadaszenia nad zejściem do tunelu pieszego pod ul. Gdańską itp.

§ 8. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu 02KDD o powierzchni 0,57ha: obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **03KK** o powierzchni 6,12ha:

- 1) obszar kolejowy – linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 202 Gdańsk – Stargard Szczeciński,
- 2) obowiązuje szerokość obszaru kolejowego zgodna z rysunkiem planu,
- 3) na terenie występują historyczne elementy struktury przestrzennej dawnej osady kolejowej, układu przestrzennego dworca i placu dworcowego. Zostały one objęte strefą ochrony konserwatorskiej, zaznaczoną na rysunku planu jako zabytkowy układ urbanistyczny. Obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu kulturowego dworca i osady kolejowej. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy opiniować z właściwym konserwatorem zabytków,
- 4) nastawnia kolejowa, wyznaczona na rysunku planu jako budynek o wartościach kulturowych, stanowi relikw układ przestrzennego stacji. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynku, detale architektoniczne, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Należy zachować istniejący charakter tynkowanych elewacji budynku; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nowoczesnych detali architektonicznych. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków. Obowiązuje zakaz realizacji okien połaciowych w budynku.

§ 10. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu **04KDL** (droga powiatowa nr 1476G – ul. Leśna) o powierzchni 0,55ha:

- 1) obowiązuje szerokość publicznej drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu,
- 2) sytuowanie budowli oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego winno być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 11. 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.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 13. 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