

UCHWAŁA NR XXXIV/375/2013
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE

z dnia 26 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w rejonie ulic Spółdzielczej, Przemysłowej i Polnej

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 z późn. zm.) 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 2013r. poz. 594), na wniosek Burmistrza Miasta Redy

Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXIV/248/2012 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 4 września 2012r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwałą nr XXVII/290/2012 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 grudnia 2012r. zmieniającą niniejszą uchwałę, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona 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 zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy dla obszaru położonego w rejonie ulic Spółdzielczej, Przemysłowej i Polnej, zwaną dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 11,23ha.

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

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) formy ochrony przyrody,
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 3) przestrzenie publiczne,
- 4) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 6) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 7) obszary wymagające rekultywacji,
- 8) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 9) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych,
- 10) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.
- 2) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
- 3) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) 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,
- 5) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 21° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
- 6) 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.
- 7) 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,
- 8) stan istniejący – stan na dzień uchwalenia planu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej znajdującej się w drogach publicznych, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drogach publicznych, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w drodze publicznej przylegającej do terenu inwestycji, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynku należy podłączyć do powyższej kanalizacji,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w drogach publicznych lub ciągach publicznych, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci. Uzupełniająco 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. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo. Po wybudowaniu kanalizacji deszczowej obowiązuje odprowadzenie nadwyżki wód opadowych do kanalizacji. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W celu zapobieżenia spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor winien zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki,
- 4) zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł lokalnych wykorzystujących najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii; zaleca się zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni miejskiej,
- 5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości wywóz na podstawie przepisów odrębnych,
- 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 zmianę lokalizacji linii wysokiego napięcia 110kV,
 - d) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii wysokiego napięcia,
- 8) zaopatrzenie w gaz – z 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,
- 9) na terenach zmeliorowanych obowiązuje przebudowa na koszt inwestora systemu melioracyjnego jak dla terenów zabudowanych,
- 10) 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,
- 11) dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z projektowanej obwodnicy miasta Redy (OPAT), sąsiadującej z obszarem planu,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy 01KDZ (Spółdzielcza). Powyższy zakaz nie dotyczy możliwości realizacji nowych zjazdów na działkę nr 248/23. Wykorzystanie istniejących i realizacja nowych zjazdów z drogi dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tej drogi,
- 3) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z publicznych dróg gminnych wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tych dróg,
- 4) dopuszcza się wydzielenie innych dróg publicznych niż wyznaczone w planie pod warunkiem, że będą one obsługiwać inwestycje celu publicznego,
- 5) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla obiektów magazynowych, składowych i przemysłowych należy przyjąć co najmniej 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych,
 - b) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),

c) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

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

- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 200m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe,
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 1000m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 3) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości,
- 4) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej.

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

- 1) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,
- 2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
- 3) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska 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) 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 odrębnymi,
- 11) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 12) w pomieszczeniach budynków usługowych przeznaczonych na pobyt ludzi położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej Reda - Hel i drogi wojewódzkiej nr 214 wymagane jest zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 13) 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,

- 14) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,
- 15) zaleca się by lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie było uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

8. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi,
- 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) ustalenia w zakresie ochrony archeologicznej dla strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczonej na rysunku planu, znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”,
- 2) budynki wyznaczone na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej (zespół dawnego młyna przy ul. Puckiej 9). Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej. Powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, nowych, nasłupowych stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej,
- 3) 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,
- 4) 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,
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, o ile szczegółowe ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 6) dla działek z istniejącą zabudową, nie spełniających wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jej zachowanie,
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których został przekroczony wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie,
- 8) dla działek z istniejącą zabudową, na których został przekroczony wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie,
- 9) 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,
- 10) 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,
- 11) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych o zmiennej treści typu led,
- 12) 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,

- 13) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu oraz obiektów małej architektury.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenów o symbolach **1U/P** o powierzchni 3,27ha, **4U/P** o powierzchni 2,22ha, **5U/P** o powierzchni 1,47ha i **7U/P** o powierzchni 1,99ha:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem realizacji obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Dopuszcza się realizację zabudowy obiektów przemysłowych, składów i magazynów lub usługowej zamiennie. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych przemysłu chemicznego i metalurgicznego,
 - b) obiektów wymagających nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,
 - c) składowisk odpadów niebezpiecznych,
 - d) zakładów przetwarzania odpadów niebezpiecznych, złomu, autozłomów, wytwórni mas bitumicznych,
 - e) grzebowisk dla zwierząt i spalarni zwłok,
- 2) na terenie 1U/P dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w istniejącym budynku na działce nr 243/25 bez możliwości rozbudowy i nadbudowy. Na terenie 5U/P dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w istniejącym budynku na działce nr 1326 bez możliwości rozbudowy i nadbudowy. Na terenie 7U/P dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w istniejących budynkach na działkach nr 1318 i 1320 bez możliwości rozbudowy i nadbudowy. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, ustalonym w niniejszym planie,
- 3) ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne podłoża dla celów budowlanych przed przystąpieniem do inwestycji należy wykonać badania geologiczne,
- 4) na terenach 4U/P i 7U/P znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje projektowane w obrębie powyższej strefy związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków. Obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- 5) na terenie 4U/P należy zapewnić dostęp służb eksploatacyjnych do kanalizacji sanitarnej znajdującej się na dz. nr 260/2 (ul. Polna przeznaczona do likwidacji). W związku z powyższym obowiązuje zakaz prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację kanalizacji, w tym nasadzania drzew i krzewów,
- 6) na terenie 1U/P znajduje się zespół dawnego młyna przy ul. Puckiej 9, wyznaczony na rysunku planu jako budynki o wartościach kulturowych, stanowiący relikty zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega bryła, układ konstrukcyjny budynków, detale architektoniczne, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynków przy zachowaniu proporcji brył i kompozycji elewacji. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Zaleca się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy historycznego zespołu młyńskiego na funkcje usług gastronomicznych, kultury, oświaty, turystyki lub administracji, np. rozbudowa urzędu miasta. Wszelkie prace budowlane dotyczące przedmiotu ochrony wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 8) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,5 ,
- 9) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 10) należy zachować minimum od 10% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 11) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%,
- 12) nie ustala się maksymalnej długości elewacji,
- 13) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.

- 14) nie ustala się maksymalnej wysokości okapu dachu od poziomu terenu,
- 15) ustala się maksymalną wysokość: do 15,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie obowiązuje dla obiektów typu: budowle i urządzenia technologiczne, kominy, maszty, anteny itp.
- 16) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 17) obowiązują dachy płaskie lub strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 do 45. Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć na dachach stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 18) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **2E i 6E**, każdy o powierzchni ok. 0,01ha:

- 1) teren obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (istniejąca trafostacja),
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
- 3) obowiązuje zakaz podziału działki,
- 4) zaleca się nasadzenie żywopłotu po wewnętrznym obwodzie działki.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **3K** o powierzchni ok. 0,02ha:

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

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu **8U** o powierzchni 0,87ha:

- 1) teren zabudowy usługowej,
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,5 ,
- 5) należy zachować minimum od 10% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%,
- 7) nie ustala się maksymalnej długości elewacji,
- 8) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,20m n.p.t.
- 9) nie ustala się maksymalnej wysokości okapu dachu od poziomu terenu,
- 10) ustala się maksymalną wysokość: do 15,0m n.p.t.
- 11) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 12) obowiązują dachy płaskie lub strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25 do 45. Dachy strome winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć na dachach stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- 13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 7. Ustalenia dla publicznej drogi zbiorczej o symbolu 01KDZ o powierzchni 0,77ha (ul. Spółdzielcza):

- 1) po otwarciu OPAT-u droga stanie się głównym powiązaniem komunikacyjnym centrum miasta Redy z obwodnicą (OPAT-em). W związku z powyższym obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy. Powyższy zakaz nie dotyczy możliwości realizacji nowych zjazdów na działkę nr 248/23. Wykorzystanie istniejących zjazdów i realizacja nowych zjazdów z drogi dla nowych inwestycji może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy tej drogi,
- 2) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 20,0m i nie większa niż 63,0m.

§ 8. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu 02KDD o powierzchni 0,62ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 12,0m i nie większa niż 24,0m,
- 2) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej, zaznaczona na rysunku planu. Wszelkie inwestycje projektowane w obrębie powyższej strefy związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków. Obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 9. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości:

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

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 11. 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