

**UCHWAŁA NR XLII/453/2014
RADY MIEJSKIEJ W REDZIE**

z dnia 22 stycznia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy
w rejonie ulic Łąkowej, Gdańskiej, Obwodowej i Ceynowy**

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 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 XVI/168/2011 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 21 grudnia 2011r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany 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, uchwala się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Łąkowej, Gdańskiej, Obwodowej i Ceynowy, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 10,75ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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 szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania 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) zabudowa usługowa nieuciążliwa – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, 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 nadziemnych 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 2,5 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, wind, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 8) stan istniejący – stan na dzień wejścia w życie niniejszego planu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej znajdującej się w drogach publicznych lub ciągach publicznych,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drogach publicznych lub ciągach publicznych,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w drogach publicznych lub ciągach publicznych. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo. Po wybudowaniu kanalizacji deszczowej obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor winien zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Zaleca się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.
- 4) zaopatrzenie w ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, 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 odpady winny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) przewiduje się budowę sieci SN i nn w pasach drogowych oraz w trasach wynikających ze szczegółowych warunków technicznych inwestycji,
 - b) dopuszcza się przebudowę i zastępowanie istniejących sieci elektroenergetycznych odcinkami nowymi,
 - c) niezależnie od miejsc rezerwowanych w planie pod budowę stacji transformatorowych, dopuszcza się możliwość budowy stacji w innych miejscach objętych planem,
 - d) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki,
- 7) w pasie strefy ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych. Zagospodarowanie w obszarze pasa technicznego winno być uzgodnione z gestorem sieci,
- 8) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia znajdującej się w drogach publicznych lub ciągach publicznych,
- 9) dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych, za zgodą i na warunkach zarządcy danej sieci; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z gminnych dróg publicznych,
- 2) dopuszcza się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z ul. Łąkowej (droga powiatowa nr 1464G). Ulicę Łąkową oznaczono symbolem 03KDL,
- 3) dopuszcza się wydzielenie innych dróg publicznych niż wyznaczone w planie pod warunkiem, że będą one obsługiwać inwestycje celu publicznego,
- 4) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
- 5) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla zabudowy usługowej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro itp.),
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 dom, przy czym przez dom należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć minimum 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - 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,
 - e) dla inwestycji realizowanych na obszarze planu dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych poza obszarem inwestycji na działkach znajdujących się w granicach planu, do których inwestor lub jego następcy prawni mają tytuł prawny.

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

- 1) minimalna wielkość nowej działki mieszkaniowej wielorodzinnej i nowej działki usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej: w zabudowie wolno stojącej: 800m²; w zabudowie zwartej: 400m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,
- 2) minimalna wielkość nowej działki mieszkaniowej jednorodzinnej i nowej działki usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej: w zabudowie wolno stojącej: 500m²; w zabudowie zwartej: 300m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe,

- 3) minimalna wielkość nowej działki usługowej: 200m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele usługowe,
- 4) minimalna szerokość frontu nowej działki: w zabudowie zwartej 6m, w zabudowie wolno stojącej 16m,
- 5) kąt położenia poprzecznych granic nowej działki w stosunku do przyległych linii rozgraniczających drogi publiczne: od 30° do 150°,
- 6) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości,
- 7) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej.

7. Ustalenia i zalecenia 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) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego i winno stanowić ograniczone do minimum źródło zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji,
- 4) 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,
- 5) 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,
- 6) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej,
- 7) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,
- 8) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,
- 9) 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,
- 10) ze względów krajobrazowych obowiązuje zakaz lokalizacji ekranów akustycznych,
- 11) zastosowane rozwiązania projektowo – budowlane muszą zapewnić na granicy terenów chronionych (mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży) warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami,
- 12) zaleca się ochronę istniejącej rzeźby terenu. Zaleca się by planowana zabudowa była wkomponowana w istniejące ukształtowanie terenu,
- 13) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,
- 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,
- 16) zaleca się stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i miejsc postojowych,

17) zaleca się realizację przejść ekologicznych 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 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 inne dla całego obszaru planu:

- 1) cały obszar planu stanowi funkcjonalne śródmieście, zatem zabudowa na tym obszarze stanowi zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów budowlanych,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy oraz nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej. Powyższy zakaz nie dotyczy sieci przebudowywanych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej,
- 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) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,
- 5) 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. Wyjątek stanowi teren 1MW, na którym dopuszcza się budowę zespołu garaży na działce nr 1271 przy granicy z działkami nr 40, 41 i 42, wewnątrz linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 6) 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,
- 7) obowiązuje zakaz budowy pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych,
- 8) obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 2,0m n.p.t.
- 9) dopuszcza się wyłącznie lokalizację reklam wbudowanych, stanowiących integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Na całym obszarze planu dopuszcza się wyłącznie szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Na całym terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych o zmiennej treści typu led,
- 10) na całym terenie 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 **1MW** o powierzchni 1,73ha, **4MW** o powierzchni 0,68ha, **6MW** o powierzchni 0,85ha i **7MW** o powierzchni 0,17ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obowiązuje zakaz realizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garaży, z wyjątkiem terenu 1MW, na którym dopuszcza się budowę zespołu garaży na działce nr 1271 przy granicy z działkami nr 40, 41 i 42, wewnątrz linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

- 2) na terenie 1MW znajduje się strefa ochronna linii średniego napięcia, wyznaczona na rysunku planu. Dla strefy tej obowiązują ustalenia, zawarte w §2 ust. 4 pkt 7 planu,
- 3) obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub zwarta,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy. Dopuszcza się ich remonty i przebudowę. Dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy,
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0. Na terenie 1MW ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 2. Na terenach 4MW i 6MW ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 2,5. Na terenie 7MW ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 3,
- 6) na terenach 1MW, 4MW i 6MW obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchnia biologicznie czynna. Na terenie 7MW obowiązuje nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
- 7) na terenach 1MW, 4MW i 6MW obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki nie większy niż 50%. Na terenie 7MW obowiązuje maksymalny procent całkowitej powierzchni zabudowy na terenie działki nie większy niż 60%,
- 8) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: nie wyższy niż 1,20m n.p.t.
- 9) na terenie 1MW obowiązuje wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniejsza niż 9,00m n.p.t., nie większa niż 14,00m n.p.t. Na terenie 1MW obowiązuje wysokość nowej zabudowy zespołu garaży, planowanej na działce nr 1271 przy granicy z działkami nr 40, 41 i 42, wewnątrz linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu: nie większa niż 2,50m n.p.t. Na terenach 4MW, 6MW i 7MW obowiązuje wysokość nowej zabudowy: nie mniejsza niż 12,00m n.p.t., nie większa niż 16,00m n.p.t.
- 10) na terenie 1MW dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują minimalnie trzy kondygnacje nadziemne, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne. Na terenie 1MW dla nowej zabudowy zespołu garaży, planowanej na działce nr 1271 przy granicy z działkami nr 40, 41 i 42, wewnątrz linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Na terenach 4MW, 6MW i 7MW obowiązują minimalnie cztery kondygnacje nadziemne, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) dopuszcza się zabudowę dziedzińców międzyblokowych podziemnymi garażami wielostanowiskowymi. Ich dachy winny być urządzone jako tarasy, stałe trawniki lub kwietniki (z podłożem zapewniającym im naturalną vegetację), z dopuszczeniem małej architektury, klatek ewakuacyjnych, urządzeń wentylacyjnych oraz innych elementów urządzenia terenu. Górny poziom stropodachów nad garażami nie może być wyższy niż poziom posadzki parteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 12) obowiązują dachy płaskie,
- 13) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **2MW,U o powierzchni 0,36ha i **3MW,U** o powierzchni 0,90ha:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowej zamiennie. Obowiązuje zakaz realizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub zwarta,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy. Dopuszcza się ich remonty i przebudowę. Dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy,
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 2,5 ,
- 5) obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki nie większy niż 50%,
- 7) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: nie wyższy niż 1,20m n.p.t.

- 8) obowiązuje wysokość nowej zabudowy: nie mniejsza niż 12,00m n.p.t., nie większa niż 16,00m n.p.t.
- 9) obowiązują minimalnie cztery kondygnacje nadziemne, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) dopuszcza się zabudowę dziedzińców międzyblokowych podziemnymi garażami wielostanowiskowymi. Ich dachy winny być urządzone jako tarasy, stałe trawniki lub kwietniki (z podłożem zapewniającym im naturalną vegetację), z dopuszczeniem małej architektury, klatek ewakuacyjnych, urządzeń wentylacyjnych oraz innych elementów urządzenia terenu. Górny poziom stropodachów nad garażami nie może być wyższy niż poziom posadzki parteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 11) obowiązują dachy płaskie,
- 12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu 5U/M o powierzchni 0,30ha:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem maksymalnie 3 mieszkań dla właścicieli usług lub personelu w zabudowie mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej, wolno stojącej lub wbudowanej w zabudowę usługową. Warunkiem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy usługowej na danej nieruchomości. Obowiązuje zakaz realizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub zwarta,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy. Dopuszcza się ich remonty i przebudowę. Dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy,
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1 ,
- 5) obowiązuje nie mniej niż 10% obszaru działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki nie większy niż 50%,
- 7) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: nie wyższy niż 1,20m n.p.t.
- 8) obowiązuje wysokość nowej zabudowy: nie mniejsza niż 6,00m n.p.t., nie większa niż 10,00m n.p.t.
- 9) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) obowiązują dachy płaskie,
- 11) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 8E o powierzchni 0,01ha:

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

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach 9MW,U o powierzchni 0,79ha i 10MW,U o powierzchni 0,66ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowej zamiennie. Obowiązuje zakaz realizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub zwarta,
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy. Dopuszcza się ich remonty i przebudowę. Dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy,
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 3 ,

- 5) obowiązuje nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki nie większy niż 60%,
- 7) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: nie wyższy niż 1,20m n.p.t.
- 8) obowiązuje wysokość nowej zabudowy: nie mniejsza niż 12,00m n.p.t., nie większa niż 16,00m n.p.t.
- 9) dla nowej zabudowy obowiązują minimalnie trzy kondygnacje nadziemne, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 10) dopuszcza się zabudowę dziedzińców międzyblokowych podziemnymi garażami wielostanowiskowymi. Ich dachy winny być urządzone jako tarasy, stałe trawniki lub kwietniki (z podłożem zapewniającym im naturalną roślinność), z dopuszczeniem małej architektury, klatek ewakuacyjnych, urządzeń wentylacyjnych oraz innych elementów urządzenia terenu. Górny poziom stropodachów nad garażami nie może być wyższy niż poziom posadzki parteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 11) dla nowej zabudowy obowiązują dachy płaskie. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
- 12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.

§ 8. Ustalenia dla terenów o symbolach 11MW,U o powierzchni 0,45ha i 13MW,U o powierzchni 1,08ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowej zamiennie. Obowiązuje zakaz realizacji nowych wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) przez teren 13MW,U przebiega ciąg pieszy, zaznaczony orientacyjnie na rysunku planu. Należy go zachować jako ciąg ogólnodostępny z możliwością publicznego przechodu. Zabrania się grodzenia ciągu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez jego obszar,
- 3) obowiązuje zabudowa wolno stojąca lub zwarta,
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się zachowanie budynków znajdujących się przed linią zabudowy. Dopuszcza się ich remonty i przebudowę. Dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy,
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 3 ,
- 6) obowiązuje nie mniej niż 25% obszaru działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na terenie działki nie większy niż 60%,
- 8) dla nowej zabudowy obowiązuje poziom posadzki parteru: nie wyższy niż 1,20m n.p.t.
- 9) obowiązuje wysokość nowej zabudowy: nie mniejsza niż 12,00m n.p.t., maksymalna - nie wyższa od zabudowy istniejącej,
- 10) dla nowej zabudowy obowiązują minimalnie cztery kondygnacje nadziemne, maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) dopuszcza się zabudowę dziedzińców międzyblokowych podziemnymi garażami wielostanowiskowymi. Ich dachy winny być urządzone jako tarasy, stałe trawniki lub kwietniki (z podłożem zapewniającym im naturalną roślinność), z dopuszczeniem małej architektury, klatek ewakuacyjnych, urządzeń wentylacyjnych oraz innych elementów urządzenia terenu. Górny poziom stropodachów nad garażami nie może być wyższy niż poziom posadzki parteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 12) dla nowej zabudowy obowiązują dachy płaskie. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dobudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

13) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, drewnem itp.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **12UO** o powierzchni 0,01ha:

- 1) teren zabudowy usług oświaty, z dopuszczeniem innych usług nieucieżliwych,
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy,
- 3) obowiązuje nie mniej niż 70% obszaru działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 10. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **01KDD** o powierzchni 0,77ha, **04KDD** o powierzchni 0,12ha, **07KDD** o powierzchni 0,11ha, **09KDD** o powierzchni 0,43ha i **011KDD** o powierzchni 0,31ha:

- 1) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie dla drogi 01KDD nie mniejsza niż 8,0m, dla drogi 04KDD nie mniejsza niż 10,0m, dla drogi 07KDD nie mniejsza niż 19,0m, dla drogi 09KDD nie mniejsza niż 20,0m, dla drogi 011KDD nie mniejsza niż 10,0m,
- 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej trafostacji, znajdującej się w liniach rozgraniczających drogi 01KDD,
- 3) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

§ 11. Ustalenia dla publicznych ciągów pieszych o symbolach **02KDX** o powierzchni 0,16ha, **05KDX** o powierzchni 0,01ha, **06KDX** o powierzchni 0,12ha, **08KDX** o powierzchni 0,02ha, **010KDX** o powierzchni 0,21ha i **012KDX** o powierzchni ok. 0,01ha:

- 1) obowiązuje szerokość ciągów w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie dla ciągu 02KDX nie mniejsza niż 0,5m, dla ciągu 05KDX nie mniejsza niż 2,0m, dla ciągu 06KDX nie mniejsza niż 12,0m, dla ciągu 08KDX nie mniejsza niż 4,0m, dla ciągu 010KDX nie mniejsza niż 2,0m i nie większa niż 25,0m,
- 2) dopuszcza się przejazd przez ciągi wyłącznie dla pojazdów uprzywilejowanych (staż pożarna, straż miejska, pogotowie ratunkowe, śmieciarki, pojazdy zarządców mediów itp.) oraz dla pojazdów właścicieli, zarządców nieruchomości lub najemców lokali usługowych, mających jedyny wjazd na posesję od strony ciągów,
- 3) dopuszcza się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy ciągu,
- 4) dopuszcza się likwidację terenu 012KDX i dodzielenie go do terenu 3MW,U. Wówczas na tym terenie będą obowiązywały ustalenia jak dla terenu 3MW,U.

§ 12. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu **03KDL** o powierzchni 0,50ha (ul. Łąkowa):

- 1) dopuszcza się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z ul. Łąkowej (droga powiatowa nr 1464G) wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- 2) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu i jednocześnie nie mniejsza niż 16,0m.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 13. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Redy w rejonie ulic Łąkowej, Gdańskiej, Obwodowej i Ceynowy, zatwierdzonego uchwałą nr LII/442/2010 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 12 lipca 2010r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 13 sierpnia 2010r. Nr 103, poz. 2019).

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

- 1) 0% - dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz terenu zabudowy usług oświaty (12UO),
- 2) 30% - dla pozostałych terenów.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 16. 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