

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XXXVI/369/2017 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo – wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 76,65 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu zostały podzielone na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Rozdział 1** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Rozdział 2** zawierający ustalenia ogólne;
- 3) **Rozdział 3** zawierający ustalenia szczegółowe;
- 4) **Rozdział 4** zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z § 5.

**Rozdział 2
Ustalenia ogólne**

§ 4. Wyjaśnienia zastosowanych w planie pojęć i symboli

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;

- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy:
 - a) balkonów, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu i urządzeń budowlanych;
- 5) **miejsce parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub wiacie garażowej;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 7) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki przylegającą do drogi;
- 8) **układzie odwadniającym** – należy przez to rozumieć układ obejmujący miejskie i indywidualne: otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy, дренаże, zbiorniki retencyjne itp.;
- 9) **retencjonowaniu** - należy przez to rozumieć zatrzymywanie i gromadzenie wody: na powierzchni terenu biologicznie czynnego, w zbiornikach wodnych (naturalnych i sztucznych), rowach, ogrodach deszczowych, zagłębieniach retencyjnych, na dachach zielonych lub retencyjnych itp.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo – literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego;
- 6) rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania;
- 7) lokalizacja usług w parterach budynków.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV;
- 2) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV;
- 3) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN-110kV;
- 4) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV;
- 5) ogólnodostępne ciągi piesze.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

1. Obszar planu obejmuje łącznie 52 tereny. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

- 1) **MWW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **U** – tereny usług;
- 3) **U-P** – tereny usług lub produkcji;
- 4) **U-PE** – tereny usług lub produkcji energii;
- 5) **PE-IC** – tereny produkcji energii lub ciepłownictwa;
- 6) **PE** – tereny produkcji energii;

- 7) **PEF** – tereny elektrowni słonecznej;
- 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 10) **US - ZP** – usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 11) **ZN** -tereny zieleni naturalnej;
- 12) **KDZ** – tereny drogi zbiorczej;
- 13) **KDD** – tereny drogi dojazdowej;
- 14) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 15) **KR-W** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu;
- 16) **KR-W-ZP** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód lub zieleni urządzonej;
- 17) **W-ZP** – tereny wód lub zieleni urządzonej;
- 18) **W** – teren wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednolicenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów.

2. Ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **U**, **U-P** i **MWW-U** ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych do tonacji szarości lub grafitu; dopuszcza się „zielone dachy” (dachy pokryte roślinnością) oraz dachy retencyjne;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 3) obowiązek realizacji zieleni (w tym drzew) towarzyszącej w zainwestowaniu; należy stosować rodzime gatunki roślin, z uwzględnieniem warunków siedliskowych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenach **U**, **U-P**, **U-PE** i **PE** wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej);
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji.

2. Nie dopuszcza się zmiany naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 1,0 m. Podana wysokość nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz zbiorników retencyjnych.

3. Należy zabezpieczyć drzewa przed możliwym uszkodzeniem podczas wykonywania prac budowlanych.

4. Ewentualną, planowaną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października). Wycinka w innym okresie wymaga stosownych zezwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi i powinna być prowadzona pod nadzorem ornitologa.

5. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

6. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach **MWW-U** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla terenu o symbolu **US-ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

7. Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne (wysoki poziom wód gruntowych oraz występowanie torfów) na obszarze objętym planem realizacja obiektów kubaturowych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia.

8. Ustala się zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo – wodne.

9. Na obszarze planu występują rowy melioracyjne, oznaczone jako „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania” oraz „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego”. Dla urządzeń tych obowiązują przepisy odrębne oraz następujące wymagania:

- 1) Obowiązuje bezwzględny zakaz likwidacji rowów, kanalizowania, przykrywania, z wyłączeniem wykonywania niezbędnych przejść i przejazdów, pod warunkiem zachowania ciągłości i przepustowości rowu oraz uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dopuszcza się przesunięcia przebiegu rowów z obowiązkiem zachowania ciągłości i przepustowości rowu oraz uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Obowiązuje zachowanie obustronnego lub w uzasadnionych przypadkach jednostronnego dostępu do rowu dla celów konserwacyjnych – pasa terenu o szerokości 5 m od górnej krawędzi skarpy, wolnego od ogrodzeń oraz nasadzeń drzew i krzewów;
- 4) Obowiązuje nakaz utrzymania rowu przez właściciela w odpowiednim stanie technicznym, gwarantującym jego właściwe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Wszelkie przebudowy wymagają uzgodnienia oraz zgody gestora systemu kanalizacji deszczowej.

10. Ostateczne rozwiązania i parametry rowów melioracyjnych oznaczonych jako „rowy melioracyjne przeznaczone do zachowania i przebudowy, stanowiące element miejskiego układu odwadniającego” zostaną ustalone zgodnie z przepisami odrębnymi oraz potrzebami, które wyłonią się na etapie inwestycyjnymi w miarę zagospodarowywania obszaru planu.

11. Na obszarze planu występują rowy melioracyjne nie oznaczone na rysunku planu. Dla urządzeń tych obowiązują przepisy odrębne; dopuszcza się zmianę przebiegu rowów pod warunkiem zachowania ich ciągłości. W uzasadnionych przypadkach umożliwia się zastosowanie innego rodzaju retencji pod warunkiem, że zrekompensuje ona pojemność zlikwidowanego rowu.

12. Strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występuje znaczące oddziaływanie na środowisko, muszą zawierać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

13. Po zakończeniu funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązują:

- 1) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie i obsługujące je place montażowe,
- 2) przywrócenie terenu do stanu pierwotnego.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską.
2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ i KDD** oraz tereny: **3ZP, 4ZP, W-ZP, KR-W-ZP i US-ZP**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zielen;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo – handlowe: wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: wiaty przystankowe itp.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w przepisach odrębnych, w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

3. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110; obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z parametrem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki podanym w ustaleniach szczegółowych;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa tych obiektów wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie; rozbudowa wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. W granicach opracowania planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV oraz WN-110kV. Od tych linii obowiązują strefy ochronne, oznaczone na rysunku planu (7 m od osi linii SN-15kV i 20 m od osi linii WN-110kV), w których zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych strefy od osi linii SN-15kV nie obowiązują, obowiązuje 1,5 m od osi linii WN-110kV.

3. Ustala się następujące szczególne zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej nie dotyczą regulacji stanu prawnego nieruchomości, a także nie odnoszą się do powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie nieruchomości sąsiedniej ani wydzielenie na potrzeby infrastruktury technicznej lub terenów komunikacji;
- 3) w przypadku braku połączenia z innymi drogami, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10 m z trójkątami widoczności na skrzyżowaniach; w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu (ślepej) należy zakończyć ją placem do zawracania o kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 20 m na 20 m.

4. Na całym obszarze planu ustala się zakaz podpiwniczeń.

5. Wszelkie obiekty budowlane i urządzenia (w tym przede wszystkim miejsca postojowe i obiekty infrastrukturalne) związane z inwestycją, należy realizować w granicach działki ewidencyjnej na której jest realizowana ta inwestycja.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez:

- 1) projektowaną drogę publiczną **1KDD** stanowiącą przedłużenie ul. Szkolnej i łączącą się z ul. Obwodową;
- 2) projektowaną drogę publiczną **2KDD** stanowiącą przedłużenie ulicy Bosmańskiej i łączącą się z projektowaną drogą **1KDZ**;
- 3) projektowaną drogę publiczną **3KDD** łączącą się z ul. Obwodową;
- 4) projektowane drogi wewnętrzne **1KR, 2KR i 3KR** mające na celu obsługę komunikacyjną terenów **1U, 2U, 3U, 5U** oraz **4U-P**,
- 5) projektowaną drogę wewnętrzną **4KR** łączącą się z ulicą Obwodową poprzez ul. Morską,
- 6) projektowaną drogę wewnętrzną **6KR** łączącą się z ulicą Morską,
- 7) projektowaną drogę wewnętrzną **5KR** łączącą projektowane drogi wewnętrzne 4KR z 6KR;
- 8) projektowaną drogę wewnętrzną **7KR** łączącą projektowaną drogę wewnętrzną 4KR z drogą publiczną 3KDD;
- 9) projektowaną drogą wewnętrzną **1KR-W** łączącą projektowane drogi 1KR, 2KR, 3KR z drogą publiczną 3KDD;
- 10) projektowane drogi **2KR-W i 3KR-W** łączące się z ul. Morską poprzez projektowaną drogę publiczną 2KDD.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych w ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny, w tym maksymalnie 30 % miejsc parkingowych na terenie nieruchomości,
 - b) dla obiektów handlowych – 4 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,
 - c) dla usług rzemiosła – 2 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych usług – 3 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,

- e) dla obiektów usług turystycznych – 1 miejsce parkingowe / 1 pokój gościnny,
 - f) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,
 - g) dla elektrowni słonecznych – 2 miejsca parkingowe na każdą odrębną elektrownię,
 - h) dla posiadaczy kart parkingowych: min. 1 dodatkowe miejsce parkingowe na 10 miejsc parkingowych na terenach usługowych; dla pozostałych terenów – 0 miejsc parkingowych;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki ewidencyjnej przynależnej do budynku;
- 3) poza miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych w ilości niezbędnej do realizacji programu inwestycyjnego.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne, dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz nadziemnych elementów przepompowni ścieków;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się bezwzględny zakaz lokalizowania budynków, budowli i obiektów małej architektury w sposób uniemożliwiający dostęp służbom eksploatacyjnym PEWIK GDYNIA Sp. z o.o. do istniejących sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;
- 4) w granicach nieruchomości, przez które przebiegają sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej, zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg, działania inwestycyjne należy uzgadniać z gestorem sieci oraz zapewnić dojazd i nieograniczony w czasie dostęp do nich służbom eksploatacyjnym PEWIK GDYNIA Sp. z o.o. w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i modernizacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejących sieci oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych; minimalna średnica sieci wodociągowej DN90,
- b) dla terenów ogrodów działkowych (1ZD i 2ZD) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- c) wodę dla celów p.poż. w ilości wymaganej przez obowiązujące przepisy należy zapewnić ze źródeł zgodnych z przepisami w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
- d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą sieć oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN150, tłocznej DN90, dla terenów ogrodów działkowych (1ZD i 2ZD) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych;
- b) inwestycje zaplanowane na danym terenie powinny być realizowane wyłącznie po wcześniejszym wyposażeniu terenu w infrastrukturę kanalizacyjną lub równocześnie z pracami nad rozbudową tej infrastruktury;
- c) sposób gospodarowania ściekami technologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
- b) z terenów **U, U-P, U-PE, PE i MWW-U**, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;

- ustala się obowiązek retencjonowania wód z powierzchni wszystkich dachów budynków, dojazdów, placów i parkingów położonych w granicach własnej działki,
 - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do układu odwadniającego, nie włączonego do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, poprzez zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ, zlokalizowane w granicach własnej działki,
 - na etapie projektowania zagospodarowania terenu obowiązkowo uwzględnić:
 - systemy zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
 - dopuszcza się wykonanie przelewu nadmiarowego do kanalizacji deszczowej na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) z pozostałych terenów w pierwszej kolejności do gruntu w granicach własnej nieruchomości, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach i za zgodą gestora systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- d) w odprowadzeniu wód opadowych lub roztopowych należy stosować urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania,
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:** z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:** obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnej działce w miejscu do tego przeznaczonym; gromadzenie, wywóz i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie Gminy Miasto Reda; gospodarka odpadami poprodukcyjnymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych urządzeń, obiektów i instalacji związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
2. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.
3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PE-IC (ok. 2,80 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren produkcji energii lub ciepłownictwa,**
 - a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- inwestycje celu publicznego związane z przeznaczeniem terenu - ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków: do 15 m,
- dla wolnostojących kominów: dowolna;
- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 25 m,

b) udział powierzchni zabudowy: do 50%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%,

d) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 1,0,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD oraz 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania,

f) geometria głównej połaci dachu: dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 30°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu 1KDD;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) teren przeznaczony się pod inwestycje celu publicznego,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF (ok. 2,20 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej,

- a) dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych i placów manewrowych służących właściwemu funkcjonowaniu elektrowni,
- b) dopuszcza się lokalizację magazynów energii,
- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków: do 6 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 5 m, za wyjątkiem słupów elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość wg potrzeb technologicznych,

b) **udział powierzchni zabudowy:** do 1%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,01,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- dla terenu **1PEF** w odległości 6 m od granicy z terenem **1KDD** oraz 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 20-45°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **1KDD**;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) przez teren **1PEF** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) ustala się zakaz zasypywania oraz zakaz zainwestowania w granicach podmokłości istniejących na terenach,
- c) maksymalna moc nominalna zespołu elektrowni wg warunków przyłączenia do sieci, inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,
- d) ustala się strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko. Strefy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających terenu,
- e) minimum 30% terenu należy pozostawić niezabudowanym, pokrytym roślinnością i nie znajdującym się pod rzutem paneli fotowoltaicznych,
- f) ustala się zakaz likwidowania zbiorowisk zarośli wierzbowych (łozowisk); dopuszcza się wycinkę w przypadku kolizji z działaniami związanymi z utrzymaniem rowów melioracyjnych,
- g) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P** (ok. 0,48 ha), **2U-P** (ok. 0,89 ha), **3U-P** (ok. 1,48 ha), **4U-P** (ok. 5,20 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenów: **teren usług lub produkcji;**

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m², w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne lub usługowe, pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zostanie zrealizowany maksymalnie jeden lokal mieszkalny,
- urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- obiekty lub inne formy zagospodarowania terenu emitujące intensywne zapachy, które mogą być odczuwalne poza terenem objętym inwestycją,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
- składowanie odpadów,
- usługi zdrowia, nauki, edukacji, turystyki,
- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z ul. Obwodową (zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu), 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD i KR** oraz w odległości 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania, jak na rysunku planu,

b) udział powierzchni zabudowy: do 50%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny 0,
- maksymalny 1,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20%,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m,

f) geometria dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m²;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- teren **1U-P i 2U-P** z drogi publicznej **1KDD**,
- teren **3U-P** z drogi publicznej **1KDD** oraz poprzez istniejący zjazd z ul. Obwodowej,
- teren **4U-P** z drogi publicznej **1KDD** oraz drogi wewnętrznej **3KR** i poprzez istniejące zjazdy z ul. Obwodowej,

b) dla funkcji elektrowni słonecznych dopuszcza się obsługę komunikacyjną z wszystkich przyległych terenów,

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) przez teren **1U-P, 2U-P, 3U-P** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) przez teren **4U-P** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- d) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** (ok. 0,78 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren usług,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wylączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi zdrowia i edukacji,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** do 12 m,

b) **udział powierzchni zabudowy:** do 50%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 1,0,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD i KR** oraz w odległości 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania, jak na rysunku planu,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z drogi publicznej **1KDD** oraz drogi wewnętrznej terenu **1KR**,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U** (ok. 1,87 ha), **3U** (ok. 2,52 ha), **5U** (ok. 3,37 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren usług,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- mieszkania osób związanych z działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m², pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji usługowej zrealizowany zostanie maksymalnie jeden lokal mieszkalny,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wylączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi zdrowia i edukacji,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 12 m,
- b) **udział powierzchni zabudowy:** do 50%,
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,
- d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 1,0,
- e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg **KDD, KR i KR-W**;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,
- g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dla terenu **2U**: dostępność drogowa z drogi publicznej **1KDD** oraz dróg wewnętrznych **1KR, 2KR i 3KR**,
- b) dla terenu **3U**: dostępność drogowa z dróg wewnętrznych **2KR i 3KR**,
- c) dla terenu **5U**: dostępność drogowa z dróg wewnętrznych **3KR**,
- d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** (ok. 1,28 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług,**

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wylączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- budynki zamieszkania zbiorowego,
- usługi zdrowia i edukacji;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 15 m,
- b) **udział powierzchni zabudowy:** do 30%,
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,9,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 5 m od granicy z terenem **1U-PE** oraz 6 m od linii rozgraniczających dróg **KR** i **KR-W**;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z terenów sąsiednich dróg wewnętrznych i terenu **1KR-W**,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** (ok. 1,66 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług,**

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- mieszkania osób związanych z działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m², pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zrealizowany zostanie maksymalnie jeden lokal mieszkalny,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi zdrowia i edukacji,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 12 m,
- b) **udział powierzchni zabudowy:** do 30%,
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,9,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 8 m od granicy z terenem **1ZN**, 6 m od linii rozgraniczających z drogą **KDD**, 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania, jak na rysunku planu;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z drogi publicznej **3KDD**,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U (ok. 0,66 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren usług,**

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- mieszkania osób związanych z działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej do 150 m², pod warunkiem, że w obrębie jednej inwestycji zrealizowany zostanie maksymalnie jeden lokal mieszkalny,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wylądzone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi zdrowia i edukacji,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 12 m,
- b) **udział powierzchni zabudowy:** do 30%,
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,9,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6 m od linii rozgraniczających dróg **KR** i drogi **KDD**, jak na rysunku planu,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 25° lub dach płaski,

g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 2000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z terenu drogi **4KR** i **7KR**,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-PE** (ok. 1,29 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **tereny usług lub produkcji energii,**

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi zdrowia i edukacji,
- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków: do 15 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 25 m,

b) **udział powierzchni zabudowy:** do 30%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,9,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi **KR i KDD**, w odległości 5 m od granicy rowów melioracyjnych przeznaczonych do zachowania, jak na rysunku planu,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 30°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu **1KR-W** oraz drogi publicznej **3KDD**;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** (ok. 3,73 ha) i **2ZD** (ok. 2,50 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** do 5 m,

b) **udział powierzchni zabudowy:** do 10%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 80%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,1,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg **KR i KDD**, 6 m i 16 m od linii rozgraniczającej teren **2W** jak na rysunku planu,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 30°; dopuszcza się dach płaski;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dla terenu **1ZD**: dostępność drogowa z terenu drogi **3KDD**,

b) dla terenu **2ZD**: dostępność drogowa z terenu dróg **3KDD i 7KR**,

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren **2ZD** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) przez teren **1ZD** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PE** (ok. 1,52 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren produkcji energii,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- lokalizacja magazynów energii,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;

b) **wylądzone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- elektrownie wiatrowe o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków: do 6 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: do 5 m, za wyjątkiem słupów elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość wg potrzeb technologicznych,

b) **udział powierzchni zabudowy:** do 1%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,01,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 8 m od granicy z terenem 1ZN, 6 m od linii rozgraniczających dróg KR i KDD, jak na rysunku planu;

f) **geometria głównej połaci dachu:** dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej – dach płaski; dopuszcza się dach dwuspadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 20-45°;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu dróg 4KR i 3KDD;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren 1PE przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,

c) maksymalna moc nominalna zespołu elektrowni wg warunków przyłączenia do sieci, inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,

d) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MWW-U (ok. 0,74 ha), 3MWW-U (ok. 0,69 ha), 5MWW-U (ok. 1,03 ha), 7MWW-U (ok. 0,72 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi mogą występować jako wbudowane lub jako obiekty samodzielne. Usługi wbudowane w budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w parterach tych budynków. Samodzielne budynki usługowe należy sytuować w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych,

- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

- usługi powodujące hałas, wibracje, emisje przykrych zapachów;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** do 15 m (do 5 kondygnacji nadziemnych),

b) **udział powierzchni zabudowy:** do 25%,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 40%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna nadziemna: 1,25,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczających dróg 2KDD, 4KR, 6KR;

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie,
- g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 3000 m²;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dla terenu **1MWW-U**: dostępność drogowa z terenu drogi **4KR**,
 - b) dla terenu **3MWW-U** i **5MWW-U**: dostępność drogowa z terenu drogi **6KR**,
 - c) dla terenu **7MWW-U**: dostępność drogowa z terenu drogi **2KDD**,
 - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) przez teren **1MWW-U** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
 - c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MWW-U** (ok. 0,73 ha), **4MWW-U** (ok. 0,71 ha), **6MWW-U** (ok. 0,67 ha), **8MWW-U** (ok. 0,92 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,**
 - a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**
 - usługi mogą występować jako wbudowane lub jako obiekty samodzielne. Usługi wbudowane w budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w parterach tych budynków. Samodzielne budynki usługowe należy sytuować w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych,
 - lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
 - b) **wylądzone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**
 - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - usługi powodujące hałas, wibracje, emisje przykrych zapachów;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) **wysokość zabudowy:** do 12 m (do 4 kondygnacji nadziemnych),
 - b) **udział powierzchni zabudowy:** do 25%;
 - c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 40%,
 - d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna nadziemna: 1,0;
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczających dróg **2KDD**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **2KR-W**;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie,
 - g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 3000 m²;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dla terenu **2MWW-U**: dostępność drogowa z terenu drogi **4KR** i **5KR**,

- b) dla terenu **4MWW-U**: dostępność drogowa z terenu dróg **5KR i 6KR**,
 - c) dla terenu **6MWW-U**: dostępność drogowa z terenu drogi **6KR**,
 - d) dla terenu **8MWW-U**: dostępność drogowa z terenu dróg **2KDD**,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) przez teren **2MWW-U** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
 - c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MWW-U** (ok. 1,27 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług**,
- a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu**:
- usługi mogą występować jako wbudowane lub jako obiekty samodzielne. Usługi wbudowane w budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w parterach tych budynków. Samodzielne budynki usługowe należy sytuować w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych,
 - od strony terenu **1KR-W-ZP** w poziomie parterów budynków obowiązuje realizacja lokali usługowych w celu utworzenia pasażu handlowego,
 - lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) **wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu**:
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - usługi powodujące hałas, wibracje, emisje przykrych zapachów;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) **wysokość zabudowy**: do 15 m (do 5 kondygnacji nadziemnych),
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: do 30%,
 - c) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniej niż 40%,
 - d) **nadziemna intensywność zabudowy**:
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna nadziemna: 1,5,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6 m od linii rozgraniczającej drogę **2KDD**, 6 m od linii rozgraniczającej teren **4ZP** oraz 10m od linii rozgraniczających terenu **1KR-W-ZP**,
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy płaskie,
 - g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki**: 3000 m²;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z terenu drogi **2KDD i 1KR-W-ZP**,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
 - b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MWW-U** (ok. 1,36 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,**

a) **dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- usługi mogą występować jako wbudowane lub jako obiekty samodzielne. Usługi wbudowane w budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w parterach tych budynków. Samodzielne budynki usługowe należy sytuować w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych,
- od strony terenu 1KR-W-ZP w poziomie parterów budynków obowiązuje realizacja lokali usługowych w celu utworzenia pasażu handlowego,
- lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) **wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:**

- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
- usługi powodujące hałas, wibracje, emisje przykrych zapachów;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** do 12 m (do 4 kondygnacji nadziemnych),
- b) **udział powierzchni zabudowy:** do 30%,
- c) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 40%,
- d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna nadziemna: 1,2,
- e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej drogę **2KDD i 3KR-W**, 6 m od linii rozgraniczającej teren **4ZP** oraz 10 m od linii rozgraniczających terenu **1KR-W-ZP**;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie,
- g) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:** 3000 m²;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa z terenu drogi **2KDD i 1KR-W-ZP**,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 13 uchwały;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni,
- b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** (ok. 0,63 ha) i **2ZP** (ok. 0,80 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, obiekty małej architektury, itp.,
- c) należy stosować rodzime gatunki roślin, z uwzględnieniem warunków siedliskowych,
- d) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące zwiększeniu retencji krajobrazowej takie jak różnego rodzaju stawy, w szczególności stawy naturalistyczne, oczka wodne, niecki retencyjno - filtracyjne, ronda infiltrujące a także łąki kwietne, roślinne (hydrofitowe) wyspy filtracyjne oczyszczające wodę itp.,
- e) dopuszcza się obiekty niebędące budynkami i urządzenia związane z obsługą użytkowników terenu, w tym służących utrzymaniu porządku i czystości na terenie parku;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ust. 1 lit. a, b, d i e,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%,

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów: **4KR, 5KR i 6KR;**

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) przez tereny **1ZP i 2ZP** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 0%.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3ZP** (ok. 3,03 ha) i **4ZP** (ok. 0,08 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, obiekty małej architektury, itp.,
- c) oba tereny przeznacza się na publicznie dostępny samorządowy park;
- d) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące zwiększeniu retencji krajobrazowej takie jak różnego rodzaju stawy, w szczególności stawy naturalistyczne, oczka wodne, niecki retencyjno - filtracyjne, ronda infiltrujące a także łąki kwietne, roślinne (hydrofitowe) wyspy filtracyjne oczyszczające wodę itp.,
- e) dopuszcza się obiekty niebędące budynkami i urządzenia związane z obsługą użytkowników terenu, w tym służących utrzymaniu porządku i czystości na terenie parku,
- f) dopuszcza się stosowanie mebli miejskich oraz form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory terenu np. fontanny, rzeźby plenerowe itp.;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ust. 1 lit. a, b, d i e,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%,

- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów: **2KDD, 6KR, 2KR-W i 1KR-W-ZP**;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) przez teren **3ZP** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ust. 1 lit. a, b, d, e i f,
 - c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 0%.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-ZP** (ok. 2,68 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **usługi sportu i rekreacji lub zieleń urządzona**,
 - a) dopuszcza się inwestycje celu publicznego związane z administracją, oświatą i kulturą,
 - b) dopuszcza się parkingi,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków: do 15 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: do 25 m,
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: do 40%,
 - c) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniej niż 30%,
 - d) **nadziemna intensywność zabudowy**:
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,8,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 8 m od linii rozgraniczającej terenu drogi **KDZ**, 6 m od linii rozgraniczającej terenu dróg **KDD i KR-W** oraz jak na rysunku planu (w linii pata zarośli łożowych), 10 m od linii rozgraniczającej terenu **1W-ZP**;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dowolna;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu drogi **2KDD** i drogi **3KR-W**;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy zapewnić odpowiednią kompensację poprzez nasadzenia rodzimych gatunków krzewów i drzew (w postaci biogrup),
 - b) pozostałe zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczany pod inwestycje celu publicznego,
 - b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** (ok. 14,46 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **tereny zieleni naturalnej**,

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) należy stosować rodzime gatunki roślin, z uwzględnieniem warunków siedliskowych,

c) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem lit. a;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem ust. 1 lit. a,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%,

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenu drogi **2KDD** i dróg **4KR**, **6KR** i **2KR-W**;

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 0%.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1W** (ok. 0,13 ha), **2W** (ok. 0,17 ha) i **3W** (ok. 0,23 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu**,

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały,

b) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,

c) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;

2) Parametry:

a) szerokość terenów **1W**, **2W** i **3W** jak w liniach rozgraniczających,

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenów przyległych,

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren **3W** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR-W** (ok. 0,53 ha), **2KR-W** (ok. 0,16 ha), **3KR-W** (ok. 0,23 ha), **4KR-W** (ok. 0,52 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu**,

a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność do terenów przyległych: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez tereny **1KR-W** i **4KR-W** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR-W-ZP** (ok. 0,50 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu lub zieleń urządzona**,

a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%,

c) wyposażenie: dowolne,

d) dostępność do terenów przyległych: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 0%.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W-ZP** (ok. 0,61 ha) i **2W-ZP** (ok. 0,05 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren wód – rów melioracyjny z pasem do obsługi rowu lub zieleń urządzona,
 - a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 10 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 95%,
 - c) wyposażenie: dowolne,
 - d) dostępność do terenów przyległych: lokalizacja zjazdów może nastąpić wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ok. 0,66 ha), wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej,
 - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie:
 - drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej z jednej strony jezdni i ścieżkę rowerową przynajmniej po jednej stronie jezdni,
 - zatoki autobusowe i inne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dostępność do terenów przyległych: z ograniczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) w zagospodarowaniu drogi należy przewidzieć przynajmniej jednostronny pas zieleni z rodzimą zielenią wysoką,
 - c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (ok. 0,88 ha), **2KDD** (ok. 1,20 ha) i **3KDD** (ok. 1,12 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: drogę należy wyposażyć w chodnik przynajmniej po jednej stronie jezdni,
- c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) przez teren **1KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) przez teren **2KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** (ok. 0,39 ha), **2KR** (ok. 0,55 ha), **3KR** (ok. 0,87 ha), **4KR** (ok. 0,96 ha), **5KR** (ok. 0,23 ha), **6KR** (ok. 0,72 ha), **7KR** (ok. 0,17 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej,**
- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 14 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: dowolne,
- c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) przez tereny **1KR, 2KR, 4KR i 7KR** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- b) przez tereny **4KR i 5KR** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2 niniejszej uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 42. W granicach obszaru niniejszego planu traci moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowowschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Morskiej w Redzie przyjęty Uchwałą Nr LXVII/644/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 26 października 2023 r.;

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie przyjęty Uchwałą Nr XIV/125/2025 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 27 marca 2025 r.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kamiński