



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia czwartek, 24 sierpnia 2017 r.

Poz. 3045

### UCHWAŁA NR XLIV/296/17 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 13 lipca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Pelplina w północno-wschodniej części**

*Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073) oraz na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXI/155/16 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Pelplina w północno-wschodniej części, Rada Miejska w Pelplinie uchwala, co następuje:*

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin” (uchwalonego Uchwałą nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010 r.).

2. Uchwala się zmianę części obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Pelplina w północno-wschodniej części, zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 3,0 ha.

**§ 2.** Integralną część planu stanowią następujące załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału gruntów w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 5) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 6) przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa,
  - c) U – zabudowa usługowa,
  - d) ZP – zieleń urządzonej,
  - e) KDL – droga publiczna klasy technicznej lokalnej,
  - f) KDW – droga wewnętrzna;
- 7) granica historycznego zespołu zabudowy domów robotniczych;
- 8) historyczne rozgraniczenia nieruchomości.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach wpisu do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego – strefa otoczenia ww zespołu, oznaczenie jest obowiązującym ustaleniem planu wynikającym z przepisów odrębnych.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2., mają charakter informacyjny.

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) strefa ochrony otoczenia zespołu urbanistyczno-krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa;
- 2) historyczny zespół zabudowy domów robotniczych;
- 3) historyczne rozgraniczenia nieruchomości;
- 4) zasady ochrony elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych określone są w § 7 niniejszej Uchwały;

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 11 do 21 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w Ustawie Prawo ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (dopuszczalny poziom hałasu nie obowiązuje w porze nocy);

4) pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach usługowych winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.

3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, określone w § od 11 do 19, oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §9 niniejszej uchwały.

4. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

5. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp. biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru.

6. W terenie planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie; zaleca się zachowanie istniejących drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zaleca się odtworzenie drzewami z gatunków długowiecznych, zgodnych siedliskowo.

7. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

8. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Cały obszar planu znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – jest to zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Pelplina wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r., która dnia 06.10.2010r. została częściowo zmieniona (nr rejestru A-911) – obszar opracowania znajduje się w całości w strefie ochrony otoczenia zabytku; wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ww zespole urbanistyczno-krajobrazowym miasta Pelplina, w tym kształtowanie zabudowy w granicach historycznego zespołu zabudowy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W strefie ochrony otoczenia zabytku zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina wpisanego do rejestru zabytków, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) ograniczenie gabarytu oraz dopasowanie formy i kolorystyki powstających obiektów do sąsiedniej zabudowy historycznej;
- 2) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez stosowanie zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie, nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i tymczasowego sposobu zagospodarowania;
- 4) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących oraz reklam na ogrodzeniach; dopuszcza się szyldy i reklamy w formie wbudowanej, o powierzchni nie przekraczającej 1 m<sup>2</sup>, wyłącznie dla danej działalności prowadzonej na działce;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące;
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z betonowych przęseł prefabrykowanych.

3. W granicach historycznego zespołu zabudowy domów robotniczych (granice wskazano za rysunku planu) ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) nakaz kontynuowania tradycyjnych zasad zagospodarowania zespołu, poprzez:
  - a) zachowanie i uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych, np. poprzez nasadzenie zieleni wzdłuż granic działek,
  - b) zachowanie historycznych zasad lokalizacji budynków na działce, tj. budynku mieszkalnego przy drodze, kalenica równoległe do drogi, zaś budynków gospodarczych, garaży w głębi działki,
  - c) stosowanie spójności kolorystycznej i materiałowej w zakresie wykończenia obiektów budowlanych w obrębie jednej nieruchomości;
- 2) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej, tj. rzut budynku w kształcie prostokąta i geometrii dachu; nowa zabudowa winna nawiązywać formą do historycznej zabudowy i stanowić jej uzupełnienie;
- 3) dopuszcza się odtworzenie budynków w formie i gabarytach zabudowy historycznej – w przypadku wymiany istniejących budynków;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 5) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z blachy lub plastiku typu „siding”;
- 6) nakaz stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5m.

#### **§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ustalono w § 7 ust. 1, 2 i 3 niniejszej uchwały.

#### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 1.U, 2.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW/U zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ścieki odprowadzić do istniejącej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin (poza obszarem opracowania planu);
- 3) zakaz gromadzenia ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych;
- 4) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu;
- 3) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 4. W zakresie elektroenergetyki:

1. dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.

#### 5. W zakresie zasilania w ciepło

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci ciepłowniczej oraz przyłączy obiektów budowlanych

2) budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z istniejącej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie lub z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

#### 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego lub niskiego ciśnienia.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

#### 8. W zakresie gospodarki odpadami

1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; gospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;

2) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych.**

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga gminna ul. Wybickiego oraz droga gminna ul. Dworcowa oraz drogi wewnętrzne.

2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

1) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz mieszanej (MW/U) przewidzieć nie mniej niż:

a) jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde mieszkanie,

b) dla usług lokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni pomocniczej), nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

2) w zabudowie usługowej (U) przewidzieć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni pomocniczej), nie mniej niż 10 miejsc parkingowych,

3) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach mieszkaniowych (MW) i usługowych (U) oraz o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej (MW/U) należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce w każdym terenie jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc

wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

- 4) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany, w tym także garaż podziemny), wiatę garażową;
- 5) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

### **§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania**

1. W terenie oznaczonym symbolem 3.ZP dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej.
2. Zasady lokalizowania zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy określają ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZP - §16.
3. Ustala się termin wznoszenia i użytkowania zabudowy usługowej na czas nie dłuższy niż 31.12.2021 r.

### **§ 12. Stawki procentowe**

1. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 7.MW oraz 8.MW/U – 20 %;
- 2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania ustalenia stawki procentowej – plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu lub sposobu jego użytkowania, albo grunty stanowią własność komunalną gminy Pelplin.

### **§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1.U (powierzchnia ok. 0,31 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu zdrowia (z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego),
  - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu opieki społecznej, handlu, gastronomii, kultury, oświaty i wychowania, administracji,
  - c) lokalizacja maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych jako towarzyszących funkcji usługowej,
  - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
  - e) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej,
  - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych dla potrzeb własnych.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów komunikacyjnych - dróg publicznych, nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 60%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,2, maksymalna 1,8.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) dla budynków usługowych – 10,0m,
  - b) dla budynków towarzyszących – 5m,

2) maksymalna szerokość elewacji frontowej 50m od strony ul. Wybickiego,

3) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż  $15^{\circ}$  i nie więcej niż  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż  $20^{\circ}$ .

**§ 14. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 2.MW (powierzchnia ok. 0,11 ha), 5.MW (powierzchnia ok. 0,72 ha), 6.MW (powierzchnia ok. 0,09 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
- c) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
- d) lokalizacja obiektów małej architektury,
- e) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
- f) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
- g) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy: od terenów komunikacyjnych - dróg wewnętrznych oraz od strony terenu 3.ZP; linie zaznaczono na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 30%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,2 maksymalna 0,9;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działek budowlanych;
- 6) tereny położone są w granicach historycznego zespołu zabudowy domów robotniczych (granice wskazano za rysunku planu), obowiązują zasady ochrony określone w 7 ust 3 niniejszej uchwały;
- 7) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m, jednak nie więcej niż istniejąca,
- b) dla budynków towarzyszących – 5m,
- c) dla wiat – 3,5m;

2) maksymalny poziom posadowienia parteru 0,6m;

3) maksymalna szerokość elewacji frontowej 20m,

4) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż  $45^{\circ}$ ; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

- b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.
- 5) tereny położone są w granicach historycznego zespołu zabudowy domów robotniczych (granice wskazano za rysunku planu), obowiązują zasady ochrony określone w 7 ust 3 niniejszej uchwały.
4. Zasady podziału na działki budowane:
- 1) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 1800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek – 6m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5m;
  - 3) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy - 2m;
  - 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich;
  - 5) obowiązuje nakaz zachowania historycznych rozgraniczeń nieruchomości zaznaczonych na rysunku planu.

**§ 15. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 8.MW/U (powierzchnia ok. 0,2 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa;
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu: usług zdrowia (z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego) i opieki społecznej, handlu, gastronomii, kultury, oświaty i wychowania, administracji,
    - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej, mieszkaniowo-usługowych,
    - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
    - e) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
    - f) lokalizacja obiektów małej architektury,
    - g) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
    - h) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych,
    - i) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy: od terenu komunikacyjnego - drogi wewnętrznej; linie zaznaczono na rysunku planu;
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,2 maksymalna 1,0;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działek budowlanych;
  - 6) tereny położone są w granicach historycznego zespołu zabudowy domów robotniczych (granice wskazano za rysunku planu), obowiązują zasady ochrony określone w 7 ust 3 niniejszej uchwały.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej - 9,0m,
    - b) dla budynków towarzyszących – 5m,



- c) dla wiat – 3,5m;
- 2) maksymalny poziom posadowienia parteru 0,6m;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej 20m,
- 4) geometria dachu:
  - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
  - b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.
- 5) tereny położone są w granicach historycznego zespołu zabudowy domów robotniczych (granice wskazano za rysunku planu), obowiązują zasady ochrony określone w 7 ust 3 niniejszej uchwały.

**§ 16. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZP (powierzchnia ok. 0,09 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona z zabudową usługową;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, administracji, kultury, wyłącznie jako tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu,
  - b) lokalizacja obiektów małej architektury,
  - c) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 200m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,2;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 5m;
- 2) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 20 stopni i nie więcej niż 45 stopni.

**§ 17. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 4.ZP (powierzchnia ok. 0,33 ha), 10.ZP (powierzchnia ok. 0,03 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) lokalizacja urządzeń zabawowych i sportowych,
  - c) lokalizacja obiektów małej architektury,
  - d) lokalizacja wiat rekreacyjnych, z wyjątkiem terenu 10.ZP,
  - e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie dotyczy;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%;

3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość wiat i altan – 3,5m;
- 2) geometria dachu wiat i altan: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachu nie mniej niż 20°.

**§ 18. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 7.MW (powierzchnia ok. 0,63 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) lokalizacja lokali usługowych w parterach budynków – usługi z zakresu: zdrowia (z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, handlu, gastronomii, kultury, oświaty i wychowania, administracji,
  - c) lokalizacja wiat rekreacyjnych,
  - d) lokalizacja obiektów małej architektury,
  - e) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
  - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
  - g) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenów komunikacyjnych – drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych; nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,2 maksymalna 1,5.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 12m,
  - b) dla wiat – 3,5m;
- 2) geometria dachu:
  - a) nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
  - b) dla wiat dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

4. Zasady podziału na działki budowane:

- 1) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 1800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek – 6m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5m;
- 3) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy - 2m;
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

**§ 19. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 9.U (powierzchnia ok. 0,02 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa usługowa jako część terenu sąsiedniego o tej samej funkcji (położonego poza obszarem planu),
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu wspólnie z terenem sąsiednim o tej samej funkcji (położonym poza obszarem planu);
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy – nie dotyczy.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

**§ 20. Przeznaczenie terenu oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 01.KDL (powierzchnia ok. 0,22 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna lokalna
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja wiat przystankowych,
  - b) lokalizacja szlaków rowerowych,
  - c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych,
  - d) lokalizacja chodników,
  - e) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
- 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;
- 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

**§ 21. Przeznaczenie terenu oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 02.KDW (powierzchnia ok. 0,06 ha), 03.KDW (powierzchnia ok. 0,22 ha), 04.KDW (powierzchnia ok. 0,04 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - b) lokalizacja tras rowerowych,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
  - b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
  - c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

**§ 22. 1.** W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment miasta Pelplina w północno-wschodniej części uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/437/06 z dnia 26 września 2006 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 15 marca 2007r. Nr 62, poz. 908.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pelplin.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pelplinie

**Mirosław Chyla**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/296/17  
Rady Miejskiej w Pelplinie  
z dnia 13 lipca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego  
wyłożonego do publicznego wglądu**

*Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073)*

Rada Miejska w Pelplinie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Pelplina w północno-wschodniej części,

r o z s t r z y g a c o następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od 24.04.2017r. do 25.05.2017r.** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia 09.07.2017 r nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/296/17  
Rady Miejskiej w Pelplinie  
z dnia 13 lipca 2017 r.

**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**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm.) art.216 ust 2 pkt 1ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.)*

Rada Miejska w Pelplinie ustala, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Pelplina w północno-wschodniej części nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej