

UCHWAŁA NR XVIII/170/08
RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE
z dnia 18 listopada 2008r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar północnej części miasta Pelplina

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 27, 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Pelplinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin” (uchwalonego Uchwałą nr XI/75/99 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 sierpnia 1999r.), uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar północnej części miasta Pelplina (uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/437/06 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 26 września 2006r., Dz. Urz. woj. pom. z 2007r., Nr 62, poz. 908), zwany dalej „**planem**”.
2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **3,34 ha**.

§2

Zakres ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).

§3

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.
2. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:
 - 1) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
4. Ustalenia szczegółowe, zapisane są w postaci **kart terenów**. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów (oznaczenia terenów od 1.U do 7.ZP), za wyjątkiem terenów komunikacyjnych określają:
 - 1) Przeznaczenie terenu / powierzchnię terenu;
 - 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

w przypadku braku ustaleń w którejś z grup oznacza to, iż nie ustala się zasad szczegółowych lub obowiązują wyłącznie ustalenia ogólne, a numeracja grup ustaleń staje się nieciągła

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych - dróg (oznaczenia terenów od 001.KDD do 05.KDD) określają:
 - 1) Przeznaczenie terenu / powierzchnię terenu;
 - 2) Klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
 - 3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
 - 4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym;
 - 5) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 6) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku - Rysunku planu w skali 1:1000 – zał. nr 1;
7. Na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały obowiązującymi ustaleniami planu są:
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia (literowo – cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określające przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - e) KDP – tereny obsługi komunikacji – garaże,
 - f) KD – tereny komunikacyjne, w tym: KDD – publiczne drogi dojazdowe, KDW – drogi wewnętrzne;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej, wymagany w urządzeniu terenu;
 - 6) usytuowanie głównej kalenicy budynku;
 - 7) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa, w tym: strefa konserwacji urbanistycznej, strefa restauracji urbanistycznej oraz strefa otoczenia zabytku;
 - 8) obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu;
 - 9) historyczne rozgraniczenia nieruchomości;

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§5

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) funkcje chronione - mieszkalnictwo oraz usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku;
- 2) działka budowlana – nieruchomość gruntowa (składająca się z jednej lub więcej działek gruntu) stanowiąca integralną całość przestrzenną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów szczególnych;
- 3) powierzchnia zabudowy terenu – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 4) powierzchnia biologicznie - czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie

- mniejszej niż 10m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, magazynowej, gospodarczej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu), zwłaszcza schodów zewnętrznych, podestów, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych;
 - 6) około – w przypadku zastosowania tego określenia przy określaniu parametrów zabudowy podawanych w metrach lub w stopniach dopuszcza się odchylenie 10% w każdą stronę od podanego wymiaru;
 - 7) wysokość zabudowy- wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do kalenicy lub najwyższego punktu obiektu, bez masztów odgromnikowych, anten lub kominów;
 - 8) główna kalenica dachu – kalenica na dachu przykrywającym zasadniczą bryłę budynku, stanowiącym min 80% powierzchni dachu całego budynku; nie stanowią głównej kalenicy dachu w szczególności kalenice zadaszania części wejściowej, kalenice lukarn, zadasznień balkonów i tarasów, itp.;
 - 9) główna bryła budynku - zasadnicza bryła budynku, najwyższa i największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże i części budynku dobudowane, np. oficyny, schody, ganki, itp.;
 - 10) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urzędzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
 - 11) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy.
2. Wprowadza się obowiązek realizacji wymaganych ciągów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oddzielających tereny komunikacji oraz usług od zabudowy mieszkaniowej w miejscach wskazanych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu.
3. Obszar w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r. układu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina (za wyjątkiem wyznaczonej w w/w decyzji strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego) jest terenem przewidywanym do ujęcia w programie rewitalizacji; granice obszaru zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu.

§7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej 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.

2. Na granicy terenów o funkcjach chronionych spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska.
3. Na terenie zieleni urządzonej należy zapewnić ochronę rzeźby terenu i zieleni wysokiej, o ile nie koliduje to z planowanym zagospodarowaniem terenu, w przypadku konieczności usunięcia drzewa spowodowanego, np. realizacją przejazdu lub sieci infrastruktury technicznej należy zapewnić rekompensatę w postaci zasadzenia dwóch nowych drzew w obrębie terenu.
4. Cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r. układu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina oraz w wyznaczonej w w/w decyzji strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego. Granice obszarów zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu.
5. Należy dążyć do stosowania niskoemisyjnych paliw we wszystkich źródłach ciepła.

§8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze opracowania planu znajdują się dwie z trzech stref wyznaczonych w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r. układu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina, są to: strefa konserwacji urbanistycznej (fragment obszaru zaznaczono na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały), strefa otoczenia zabytku (pozostały obszar planu).
2. W obszarze wpisu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina do rejestru zabytków przedmiotem ochrony jest struktura przestrzenna; ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) zachowanie przebiegu i parametrów dróg historycznych (Sambora, Mickiewicza, Dworcowa) i placów (plac Grunwaldzki, cz. ul. Sambora) wraz z zachowaniem wartościowych drzew w ciągach ulicznych oraz, tradycyjnego przejścia pieszego wzdłuż niwy siedliskowej (pomiędzy pl. Grunwaldzkim nr 8 i 9) (przejście poza obszarem opracowania planu);
 - 2) zachowanie i uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych (tradycyjne rozgraniczenia nieruchomości zaznaczone na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu);
 - 3) zachowanie historycznych proporcji i charakteru zabudowy (obiekty o wartościach historycznych chronione ustaleniami niniejszego planu zaznaczono na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu);
 - 4) kontynuacja tradycyjnych zasad zagospodarowania parceli;
 - 5) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i reklam na budynkach chronionych ustaleniami niniejszego planu zaznaczono na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu);
 - 6) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej,
 - 7) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
3. Na obszarze opracowania planu znajdują się następujące - oznaczone na rysunku planu - obiekty o wartościach kulturowych objęte ochroną zapisami niniejszego planu:
 - a) obiekty: przy ul. Plac Grunwaldzki 8 – oficyny na działce nr 801,
4. Inne szczegółowe warunki dotyczące sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów i obiektów chronionych ustaleniami niniejszego planu zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w stawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami); są to tereny:
 - 1) 7.ZP;

- 2) tereny komunikacji publicznej – KDD
2. Ustala się wymóg kształtowania terenów jako przestrzenie ogólnodostępne, tj. przestrzeń, do której dostęp nie jest limitowany żadnymi ograniczeniami przedmiotowymi, np. ogrodzenie, bilet wstępu, pora doby, itp., ani podmiotowymi.
3. Tereny przestrzeni publicznej w obszarze planu służą zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy i miasta Pelplin.

§10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na obszarze opracowania planu znajduje się obszar objęty ochroną na podstawie Ustawy z dn. 23.07.2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162 poz. 1568, z późniejszymi zmianami) – zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Pelplina wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pod numerem 794 (decyzja o wpisie z dnia 08.04.1978r.); granice obszaru zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu
2. W granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina wpisanego do rejestru zabytków ustalono następujące strefy:
 - 1) Strefa konserwacji urbanistycznej (granice strefy zaznaczone na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu), w granicach której obowiązuje:
 - a) zachowanie i uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych (tradycyjne rozgraniczenia nieruchomości zaznaczone na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu),
 - b) zachowanie historycznej linii zabudowy (poza obszarem planu),
 - c) zachowanie tradycyjnych zasad zagospodarowania działek – zabudowa w postaci kamienicy – budynku głównego, usytuowanego wzdłuż drogi kalenicowo, z oficynami w głębi działki, (budynki kamienicowe położone są poza obszarem opracowania planu);
 - d) oficyny o wysokości nie większej niż wysokość budynku głównego (frontowego) (zabudowa wzdłuż ulicy Plac Grunwaldzki – poza obszarem opracowania planu) maksymalnie 12m, dach o kącie nachylenia połąci 15-45°.
 - e) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki.
 - 2) Strefa ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, obejmująca pozostały obszar opracowania planu (granice strefy znajdują się poza granicami planu), w granicach której ustala się:
 - a) zachowanie korytarza widokowego oznaczonych na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały;
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
3. W obszarze opracowania planu nie znajdują się tereny górnicze, obszar planu nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

§11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę:**
 - 1) Tereny objęte planem są zaopatrywane w wodę z wodociągów miejskich przebiegających w ulicach Mickiewicza, Wybickiego, Dworcowej i Osiedla Młodych zaopatrywanych z ujęcia wody zlokalizowanego w północnej części miasta (poza obszarem opracowania planu);
 - 2) Źródłem wody dla projektowanej zabudowy jest istniejąca sieć wodociągowa magistralna Ø200 w ulicy Plac Grunwaldzki;
 - 3) Projektuje się budowę magistralnej sieci wodociągowej Ø 160 w głównym ciągu pieszo-jezdnym (na południe od granicy opracowania planu) od Placu Grunwaldzkiego aż do istniejącej sieci Ø 150

w ul. Wybickiego;

- 4) Zaopatrzenie w wodę będzie z sieci rozdzielczej \varnothing 110 i \varnothing 90, przebiegających we wszystkich istniejących i projektowanych terenach komunikacyjnych, wg potrzeb przyszłych inwestycji;
- 5) Należy zapewnić odpowiednią ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi

- 1) Ścieki sanitarne z terenów objętych planem odprowadzić istniejącymi i projektowanymi kolektorami grawitacyjnymi kanalizacji sanitarnej do istniejącej oczyszczalni ścieków w południowej części miasta (poza obszarem opracowania planu);
- 2) Z terenów projektowanej zabudowy 2.MN, 4.MU, 6.MN, odprowadzić do projektowanego kolektora sanitarnego w terenach komunikacyjnych 01.KDD oraz drodze dojazdowej na południe od granicy opracowania planu i dalej do końcówki istniejącego kolektora w terenie przy ul. Plac Grunwaldzki 8 (poza obszarem opracowania planu);
- 3) Ustala się wymóg sytuowania projektowanych kolektorów sanitarnych w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych. Dopuszcza się sytuowanie sieci w terenie 7.ZP;
- 4) Na terenie opracowania nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych

- 1) Istniejące kolektory kanalizacji deszczowej znajdują się w ulicach: Mickiewicza, Sambora, Plac Grunwaldzki, Wybickiego, Dworcowej, Kopernika (poza obszarem opracowania planu) oraz w terenie 1.U;
- 2) Ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów projektowanej zabudowy do istniejącej kanalizacji deszczowej \varnothing 800 w ul. Kościuszki (poza obszarem opracowania planu); wody opadowe wymagają podczyszczenia, a ich odprowadzenie pozwolenia wodnoprawnego;
- 3) Ustala się wymóg sytuowania projektowanych kolektorów deszczowych w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych. Dopuszcza się sytuowanie sieci w terenie 7.ZP;

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną

- 1) W obszarze planu znajdują się napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15kV, sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 2) Ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV, zlokalizowane na obszarze planu, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci, który będzie inwestorem przyłączy;
- 3) Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi i projektowanymi sieciami i urządzeniami elektrycznymi należy uzgodnić z zarządcą sieci.

5. W zakresie zasilania w ciepło

- 1) Zaopatrzenie terenu opracowania w ciepło - z sieci centralnego ogrzewania miejskiego, z sieci gazowej, elektroenergetycznej lub z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, gospodarczych i technologicznych z istniejącej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia, w ulicach: Sambora, Mickiewicza, Plac Grunwaldzki zaopatrywanej w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I^o zlokalizowanej poza granicami opracowania niniejszego planu;
- 2) W celu zaopatrzenia w gaz projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej projektuje się rozbudowę sieci gazowej poprzez realizację gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych oraz w terenie 7.ZP;
- 3) Szerokość strefy kontrolowanej, w której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0m;
- 4) Redukcja gazu średniego ciśnienia powinna odbywać się u odbiorcy gazu za pomocą reduktorów indywidualnych;

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej

- 1) Tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących sieci telekomunikacyjnych;
- 2) Rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg publicznych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej. Ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

8. W zakresie gospodarki odpadami

- 1) Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu

- do tego przeznaczonym. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 2) Gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
 - 3) Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

§12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Jako podstawowe założenia rozbudowy układu komunikacyjnego przyjęto:
 - 1) Rozbudowę istniejącego układu ulic dojazdowych, stanowiących powiązanie z dotychczasowym, historycznym układem ulic, dla zapewnienia wygody, zwartości i czytelności systemu komunikacyjnego;
 - 2) Dla sieci dojazdowych zaleca się aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;
 - 3) Na obszarze planu wyróżniona została ulica proponowana jako droga wewnętrzna. Ostateczna decyzja o ustaleniu kategorii w/w ulic wymaga odrębnej uchwały Rady Miasta Pelplina;
 - 4) Zakłada się wyposażenie układu ulic w kanalizację deszczową, natomiast kanalizacja deszczowa w sieci ciągów pieszo – jezdnych i pieszych może być projektowana w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych; wody opadowe wymagają podczyszczenia, a ich odprowadzenie pozwolenia wodnoprawnego;
 - 5) Potencjalne wielkości generowanego ruchu rowerowego na obszarze planu nie stanowią istotnego problemu, ze względu na jego wielkość i rozproszenie oraz stosunkowo bogatą sieć ulic obsługujących zabudowę;
2. Przyjęto następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych :
 - 1) Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne:
 - a) 1-2 miejsc post./ mieszkanie, wskaźnik obejmuje ewentualną budowę garażu na własnym terenie na warunkach określonych w zasadach realizacji wyróżnionych terenów zabudowy;
 - 2) Dla zabudowy usługowej w zależności od programu użytkowego, lokowane na terenie pozostającym do dyspozycji inwestora (dane minimalne):
 - a) obiekty handlowo – usługowe 2 miejsc post./100 m. kw. pow. użytkowej,
 - b) hotele, pensjonaty 5 miejsc post./10 łóżek,
 - c) restauracje, kawiarnie 10 miejsc post./ 100 miejsc konsumpcyjnych;

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§13

Karty terenu dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi

1. Karta terenu 1.U

1) Przeznaczenie terenu / powierzchnia terenu

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług oświaty i wychowania, wraz z niezbędną zabudową i urządzeniami towarzyszącymi, np. zabudowa z zakresu sportu i rekreacji - hala sportowa, basen oraz boiska sportowe,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu administracji, służby zdrowia, opieki społecznej, zieleń urządzonej – parki, zieleńce i skwery, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,
- c) powierzchnia terenu: 1,17 ha;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują od krawędzi jezdni wg przepisów szczególnych,
- b) ustala się wymóg zagospodarowania 50% powierzchni terenu jako tereny boisk sportowych służące zaspokojeniu potrzeb osób korzystających z obiektów oświatowych w tym również sąsiedniej szkoły ponadgimnazjalnej (poza obszarem opracowania planu),

- c) zabudowa o maksymalnej wysokości 12m,
- d) geometria dachu: w przypadku rozbudowy, przebudowy lub wymiany zabudowy ustala się wymóg realizacji dachu dwuspadowego o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia 12-30°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu 40%,
- f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- g) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości min. 10m od strony terenu 2.MN – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- h) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się zabudowę na granicy terenu (od zachodniej strony),
- i) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

- a) teren jest położony w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r. granice zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu,
- b) obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w §8 ust. 2 i §10 ust. 2, pkt.2) niniejszej Uchwały;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) zakaz dalszych podziałów na działki;

10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) ustala się stawkę 0%.

2. Karta terenu 2.MN

1) Przeznaczenie terenu / powierzchnia terenu

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,
- c) powierzchnia terenu: 0,95 ha;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od granic terenu – 4m zaznaczona na Rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- b) ustala się wymóg lokalizowania garaży wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane,
- c) gabaryty zabudowy głównej bryły budynku: rzut budynku prostokątny o wymiarach około 9mx11m,
- d) na działkach skrajnych, od strony drogi dojazdowej 01.KDD dopuszcza się rozczłonkowaną bryłę budynku w kształcie litery L lub T,
- e) wysokość zabudowy od 8 do 8,5m – dwie kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- f) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji dachu dwuspadowego o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia około 45°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu,
- h) dopuszcza się lokalizację garaży, realizowanych jako dobudowane do budynku głównego na granicy działki budowlanej pod warunkiem realizacji takiej zabudowy na co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą działkach (oba garaże zlokalizowane na wspólnej granicy nieruchomości),
- i) dojazd do działek położonych w głębi terenu patrząc od strony drogi wewnętrznej 03.KDW poprzez istniejące drogi wewnętrzne wydzielone w terenie mieszkaniowym (zaznaczone na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały),
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy działek budowlanych – 40%,

- k) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych – 30%,
- l) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

- a) teren jest położony w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r. granice zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu,
- b) obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w §8 ust. 2 i §10 ust. 2, pkt.2) niniejszej Uchwały;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) zakaz dalszych podziałów terenu na działki budowlane,
- b) dopuszcza się scalenie sąsiednich działek (nie dotyczy działek będących drogami wewnętrznymi niezbędnymi dla obsługi zabudowy mieszkaniowej, zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały);

10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) ustala się stawkę 30%.

3. Karta terenu 3.MU

1) Przeznaczenie terenu / powierzchnia terenu

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa usługowa, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach prawa oraz usług polegających na prowadzeniu działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa gospodarcza towarzysząca podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem hodowli zwierząt inwentarskich, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,
- c) powierzchnia terenu: 0,13 ha;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) w terenie występują obiekty zabytkowe chronione ustaleniami niniejszego planu dla których obowiązują zasady ochrony określone w pkt 4) (obiekty zaznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu)

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- a) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami niniejszego planu to oficyny budynku przy ul. Plac Grunwaldzki nr 8; zaznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu
- b) przedmiotem ochrony są historyczne: forma bryły, detal architektoniczny, materiał elewacyjny, stolarka, zabytkowe wyposażenie,
- c) obowiązują następujące zasady ochrony:
 - zachowanie i przywrócenie nawierzchni brukowej;
 - dopuszcza się rekompozycję oficyn, poprzez przywrócenie obiektom właściwych mu walorów kompozycyjnych, które zostały utracone, polegające na uporządkowaniu gabarytów budynków oraz układu elewacji (rozmieszczenie i proporcje otworów, detal architektoniczny, układ i kształt dachu, kolorystyka);
 - dopuszcza się likwidację lub wymianę substandardowej zabudowy gospodarczej;
 - dopuszcza się lokalizację zespołu garaży w przyziemiu oficyn,

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- a) ustala się wymóg zachowania tradycyjnych zasad zagospodarowania działek – budynek główny (frontowy) lokalizować od strony ulicy Plac Grunwaldzki (poza obszarem opracowania planu), natomiast budynki towarzyszące lokalizować w głębi działki,
- b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony północnej i wschodniej granicy terenu – 4m, zaznaczona na rys. planu, zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działek budowlanych 60%,
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- e) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej (za wyjątkiem granic terenu wzdłuż których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy),
- f) istniejące budynki kształtować jako towarzyszące budynkom głównym wzdłuż ul. Plac Grunwaldzki (budynki gospodarcze, garaże, drugi dom mieszkalny) o gabarytach zabudowy mniejszych od budynku głównego (frontowego),
- g) maksymalna wysokości zabudowy 12m, dach skośny o kącie nachylenia połaci 15°-45°,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

- a) teren jest położony w strefie konserwacji urbanistycznej, wyznaczonej w decyzji nr 794 z dnia 08.04.1978r. o wpisaniu do rejestru zabytków nieruchomych województwa zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina; granice strefy i obszaru wpisanego do rejestru zabytków zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu,
- b) obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w §8 ust. 2. oraz §10 ust. 2, pkt 1) niniejszej Uchwały,

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) zakaz dalszych podziałów na działki budowlane;

10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) ustala się stawkę 0%.

4. Karta terenu 4.MU

1) Przeznaczenie terenu / powierzchnia terenu

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa usługowa, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach prawa oraz usług polegających na prowadzeniu działalności powodującej uciążliwość dla otoczenia,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa gospodarcza towarzysząca podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem hodowli zwierząt inwentarskich, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,
- c) powierzchnia terenu: 0,16 ha;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – 4m zaznaczona na Rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- b) gabaryty zabudowy głównej bryły budynku: rzut budynku prostokątny dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery L, T, C, U, itp.,
- c) maksymalna wysokość zabudowy 8,5m – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- d) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dwuspadowy o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia 40-50°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- e) dopuszcza się lokalizację garaży, towarzyszących budynkowi głównemu na granicy działki budowlanej pod warunkiem realizacji takiej zabudowy na dwóch sąsiadujących ze sobą działkach (oba garaże zlokalizowane na wspólnej granicy nieruchomości)
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 40%,
- g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

- a) teren jest położony w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r. granice zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu,
- b) obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w §8 ust. 2 i §10 ust. 2, pkt.2) niniejszej Uchwały;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) przed podziałem terenów na działki budowlane wymagane jest scalenie nieruchomości,
- b) dopuszcza się dalszy podział na maksymalnie dwie działki budowlane,
- c) podział prostopadłe do drogi 03.KDW
- d) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 700m²;

10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) ustala się stawkę 30%.

5. Karta terenu 5.KDP

1) Przeznaczenie terenu / powierzchnia terenu

- a) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji, garaże indywidualne,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zieleń

- urządzona – parki, zieleńce i skwery, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,
- c) powierzchnia terenu: 0,13 ha;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- a) ustala się wymóg wprowadzenia zieleni wysokiej, w tym o charakterze izolacyjno-krajobrazowym od strony terenów 4.MU, 6.MN,
- b) minimalny udział zieleni wysokiej w całej powierzchni biologicznie czynnej terenu – 30 %;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od wschodniej, zachodniej i południowej granicy terenu 5m oraz od strony drogi wewnętrznej 03.KDW oraz od terenu 7.ZP – 4m – jak na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- b) zabudowa podstawowej funkcji terenu o maksymalnej wysokości 3m,
- c) gabaryty zabudowy i geometria dachu nie ustala się,
- d) ustala się wymóg realizacji garaży jako zespołów zabudowy od 4 do 6 boksów garażowych – zakaz lokalizacji obiektów wolnostojących,
- e) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, w tym zwłaszcza garaży blaszanych,
- f) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu zabudowy usługowej lub towarzyszącej zieleni urządzonej; maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu 150m², maksymalna wysokość zabudowy 5m, gabarytów budynku oraz geometrii dachu nie ustala się,
- g) ustala się wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjnej szerokości min 5m od strony terenów mieszkaniowych, jak na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu 30%,
- i) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

- a) teren jest położony w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r. granice zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu,
- b) obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w §8 ust. 2 i §10 ust. 2, pkt.2) niniejszej Uchwały;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) wymagane jest scalenie nieruchomości w obrębie terenu,
- b) zakaz dalszych podziałów na działki,

10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) ustala się stawkę 0%.

6. Karta terenu 6.MN

1) Przeznaczenie terenu / powierzchnia terenu

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,
- c) powierzchnia terenu: 0,19 ha;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – 4m zaznaczona na Rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- b) ustala się wymóg lokalizowania garaży wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane,

- c) dopuszcza się realizację zabudowy w postaci domów wolnostojących lub szeregowych,
- d) gabaryty zabudowy głównej bryły budynku: w przypadku zabudowy wolnostojącej rzut budynku prostokątny o wymiarach od około 8x10m do około 10x12m; w przypadku zabudowy szeregowej maksymalna szerokość elewacji frontowej domu 9m
- e) maksymalna wysokość zabudowy 8,5m – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- f) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji dachu dwuspadowego o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia 40-50°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu,
- h) dla zabudowy wolnostojącej dopuszcza się lokalizację garaży, towarzyszących budynkowi głównemu na granicy działki budowlanej pod warunkiem realizacji takiej zabudowy na co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą działkach (oba garaże zlokalizowane na wspólnej granicy nieruchomości)
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 40%,
- j) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- k) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

- a) teren jest położony w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r. granice zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu,
- b) obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w §8 ust. 2 i §10 ust. 2, pkt.2) niniejszej Uchwały;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) przed podziałem terenów na działki budowlane wymagane jest scalenie nieruchomości,
- b) dopuszcza się dalszy podział terenu na działki budowlane wg następujących zasad:
 - podział prostopadły do drogi 03.KDW,
 - minimalna szerokość frontu działki w przypadku zabudowy wolnostojącej 18m, a w przypadku zabudowy szeregowej 7m;

10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) ustala się stawkę 0%.

7. Karta terenu 7. ZP

1) Przeznaczenie terenu / powierzchnia terenu

- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona: parkowa, zieleńce i skwery
- b) funkcje dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej
- c) powierzchnia terenu: 0,16 ha

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) teren jest terenem przestrzeni publicznych;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obowiązuje wymóg stosowania jednolitej kompozycyjnie (zbliżonej wizualnie do siebie) formy, materiałów i kolorystyki obiektów w obrębie całego terenu,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- e) ustala się wymóg lokalizacji ogrodzenia od strony terenów 4.MU, 5.KDP i 6.MN, jako ogrodzenia pełnego o wysokości od 1,5 do 2m, jednakowego dla całego terenu,
- f) od strony drogi dojazdowej (poza obszarem opracowania planu) obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzenia,
- g) zieleń w obrębie terenu złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo, część powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować zielenią wysoką, stanowiącą obudowę głównego ciągu pieszego (poza obszarem opracowania planu);

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie

zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- a) zakaz lokalizacji nowych budynków, za wyjątkiem wymiany istniejącego obiektu,
- b) w przypadku wymiany istniejącego obiektu zachować gabaryty budynku nie większe niż w stanie istniejącym,
- c) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg urządzenia dojazdu i dojścia do terenu 5.KDP - droga wewnętrzna zaznaczona na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały, zaleca się urządzenie nawierzchni z materiałów ażurowych,
- d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- e) dla obiektów małej architektury max. wysokości zabudowy 4m, nie reguluje się gabarytów obiektów ani geometrii dachów;
- f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

- a) teren jest położony w strefie ochrony otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r. granice zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku Planu,
- b) obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w §8 ust. 2 i §10 ust. 2, pkt.2) niniejszej Uchwały;

9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- a) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) ustala się stawkę 0%.

§14

Karty terenu dla terenów komunikacyjnych - dróg

1. Karta terenu 01.KDD

- 1) **Przeznaczenie terenu / powierzchnia terenu**
komunikacja publiczna,
- 2) **Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna**
ulica dojazdowa;
- 3) **Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego**
 - a) szerokość pasa drogowego min 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - a) chodnik minimum jednostronny, dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
 - b) dopuszcza się brak segregacji ruchu kołowego, rowerowego i pieszego
- 4) **Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym**
 - a) rozwiązania geometrii trasy oraz zasady organizacji ruchu wymuszające uspokojenie ruchu,
 - b) dostępność z terenów zabudowy przyległych do ulicy nieograniczona,
 - c) dopuszcza się odcinkowo, realizację zatok postojowych do parkowania równoległego;
- 5) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 6). **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
0%.

2. Karta terenu 02.KDD, 04.KDD, 05.KDD

- 1) **Przeznaczenie terenu / powierzchnia terenu**
komunikacja publiczna – fragmenty dróg położonych poza obszarem planu,
- 2) **Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna**
ulica dojazdowa;
- 3) **Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego**
wielkość i kształt fragmentów pasa drogowego wg rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
- 4) **Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym**
jak dla całej drogi (poza obszarem opracowania planu)
- 5) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**
ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 6) **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
0%.

3. Karta terenu 03.KDW

- 1) **Przeznaczenie terenu / powierzchnia terenu**
komunikacja wewnętrzna,
- 2) **Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna**
ulica dojazdowa;
- 3) **Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego**

szerokość pasa drogowego, zgodna z rysunkiem planu, minimum 8 m,

4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym

- a) rozwiązania geometrii trasy oraz zasady organizacji ruchu wymuszające uspokojenie ruchu,
- b) dostępność zabudowy przyległej do ulicy nieograniczona,
- c) dopuszcza się, odcinkowo realizację zatok postojowych do parkowania równoległego;

5) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

6). Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

0%.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§15

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§16

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

2. Zobowiązuje się Burmistrza do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i skierowania do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
- 2) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Pelplin
- 3) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej gminy.
- 4) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§17

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem §16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

2. W granicach objętych niniejszą Uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XLIV/437/06 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 26 września 2006r., Dz. Urz. woj. pom. z 2007r., Nr 62, poz. 908.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

załącznik nr 2 do
UCHWAŁY NR .XVIII/170/08
RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE
z dnia 18 listopada 2008r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego obejmującego obszar północnej części miasta Pelplina

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

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. art. 17 ust 12) oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Pelplinie uchwala, co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno-wschodniej części Pelplina był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach **od 14.07.2008r. do 03.08.2008r.** w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Pelplin, ul. Plac Grunwaldzki 4, 83-130 Pelplin. W dniu **23.07.2008r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) minął w dniu 18.08.2008r.
3. W ustawowym terminie tj. do dnia **18.08.2008r. nie zgłoszono w pisemnej formie uwag.**

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

załącznik nr 3 do
UCHWAŁY NR XVI
RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE
z dnia 18 listopada 2008r.

**w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego obejmującego obszar północnej części miasta Pelplina**

**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 (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 111 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 ze zm.)

Rada Miejska w Pelplinie uchwała, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego projektuje się realizację następujących zadań własnych z zakresu dróg publicznych:
 - a) realizacja dróg publicznych wraz z chodnikami o łącznej długości 225mb,
 - b) realizacja oświetlenia 12szt.
2. W projekcie planu miejscowego projektuje się realizację następujących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami planu:
 - a) realizacja sieci wodociągowej o łącznej długości 410mb,
 - b) realizacja kolektora kanalizacji sanitarnej o długości 310mb,
 - c) realizacja sieci kanalizacji deszczowej o długości 310mb,
3. W sporządzonej dla potrzeb miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej wynosi:

koszt budowy dróg publicznych wraz z chodnikami:	116.498 zł
koszt budowy oświetlenia ulic:	42.000 zł
koszt kształtowania terenów zieleni:	
100.000 zł	
koszt budowy sieci wodociągowej:	92.299 zł
koszt budowy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej:	186.679 zł
koszt budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej:	151.537 zł

RAZEM:

689.013 zł

4. Realizacja zadań własnych Gminy Pelplin wymienionych w pkt.1 i 2 zostanie sfinansowana ze środków budżetu Gminy Pelplin.
5. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1-2 przewiduje się do końca 2013
6. Zadania niezrealizowane do końca 2013 należy wykonać w terminie późniejszym.
7. W przypadku braku możliwości realizacji zadań własnych w pkt.1 i 2 w wyżej wymienionych terminach, zadania należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Pelplin na kolejne lata.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

