



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 13 listopada 2013 r.

Poz. 3876

### UCHWAŁA NR XXXIII/375/13 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 26 września 2013 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### dla obszaru obejmującego tzw. obszar „A” po byłej Cukrowni w mieście Pelplin

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 647, z późn. zm.), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późniejszymi zmianami) oraz w związku z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871 z dnia 20 lipca 2010 r.) Rada Miejska w Pelplinie uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że iż 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 2010r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego **tzw. obszar „A” po byłej Cukrowni w mieście Pelplin**, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony ul. Mickiewicza, linią kolejową oraz rzeką Wierzycą, o łącznej powierzchni ok. 8,1 ha. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2. 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 – kart terenów, 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, za wyjątkiem terenów komunikacyjnych, określają:

- 1) oznaczenie literowo cyfrowe/orientacyjna powierzchnia terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
- 3) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
- 4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym;
- 5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Ustalenia szczegółowe zapisane są w postaci kart terenów zawierających ustalenia dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) Karta terenu U (1.U) (teren istniejącej zabudowy usługowej);
- 2) Karta terenu UM (2.UM, 7.UM) (teren projektowanej zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową);
- 3) Karta terenu MU (3.MU, 4.MU) (teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej)
- 4) Karta terenu 10.U (teren projektowanej zabudowy usługowej);
- 5) Karta terenu 5. U/[P] (teren docelowej zabudowy usługowej, tymczasowo teren istniejącej zabudowy produkcyjnej);
- 6) Karta terenu 13.IT (teren infrastruktury technicznej - telekomunikacyjnej)
- 7) Karta terenu ZP (6.ZP, 8.ZP) (tereny projektowanej zieleni urządzonej);
- 8) Karta terenu 9. MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);
- 9) Karta terenu 11. MN (teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- 10) Karta terenu 12.ZE (teren zieleni ekologicznej, krajobrazowej);
- 11) Karta terenu: 01.KDX (teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego);
- 12) Karta terenu KDW (02.KDW, 03.KDW)(tereny dróg wewnętrznych);
- 13) Karta terenu 04.KX (teren parkingu).

7. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym - rysunku planu w skali 1:1000

8. Na załączniku graficznym – Rysunku planu zał. 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) strefa 20 od obszaru kolejowego wymaganych uzgodnień z zarządcą infrastruktury;
- 4) oznaczenia literowo – cyfrowe wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów (gdzie cyfra umieszczona z przodu oznacza kolejny numer terenu, a litera lub litery oznacza podstawowe przeznaczenie terenu);
- 5) podstawowe przeznaczenie terenów określone symbolem literowym, w tym:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) U – teren zabudowy usługowej,
  - d) UM – teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową,
  - e) MU – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - f) U/[P] – teren zabudowy usługowej (tymczasowo użytkowany jako teren zabudowy produkcyjnej)
  - g) ZP – tereny zieleni urządzonej
  - h) ZE – tereny zieleni ekologiczno – krajobrazowej,
  - i) IT – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
  - j) tereny komunikacyjne, w tym:
    - KDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny,
    - KDW – droga wewnętrzna,
    - KX – parking,
- 6) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa, w tym: strefa restauracji urbanistycznej oraz strefa otoczenia zabytku;
- 7) obiekty o wartościach kulturowych świadczące o przemysłowej przeszłości miejsca, objęte ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu;
- 8) elementy stanowiące podstawowe założenia kompozycji do ukształtowania, w tym: ciągi piesze wymagane w zagospodarowaniu terenu, wymagane zachowanie swobodnego przejścia, lokalizacja ogólnodostępnych miejsc odpoczynku, spotkań i rekreacji;
- 9) dopuszczalny zjazd z ul. Mickiewicza (prawoskręt); Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 3. 1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w przepisach odrębnych – w rozumieniu przyjętym w tych ustawach, w szczególności dotyczy to następujących pojęć: działka budowlana, wysokość zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, obszar śródmiejski, obszar przestrzeni publicznej.

2. Dodatkowo w obszarze objętym planem obowiązują następujące definicje terminów, pojęć używanych w planie:

- 1) powierzchnia zabudowy terenu – powierzchnia budynku po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 2) 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 zadaszenia części wejściowej, kalenice lukarn, zadaszeń balkonów i tarasów, itp.;
- 3) 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.;
- 4) 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 urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

- 5) pierzeja - należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy wzdłuż ulicy lub placu;
- 6) reklama - nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
- 7) ogólnodostępne miejsce odpoczynku, spotkań i rekreacji - obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb rekreacji codziennej mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych o charakterze ogólnodostępnym, tj. znajdujący się na otwartej przestrzeni oraz do którego dostęp nie jest limitowany żadnymi ograniczeniami przedmiotowymi i podmiotowymi, stanowią go w szczególności tereny ogólnodostępnych placów, tereny zieleni urządzonej (zieleńców i skwerów), w tym także zieleni przyobektowej;
- 8) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami i warsztatów napraw pojazdów, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami leczenia 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;
- 9) rewaloryzacja - działania polegające na ucytelnieniu, uzupełnieniu, przywróceniu i utrwaleniu, odtworzeniu historycznej przestrzeni, w tym poprzez integrację (scalenie przestrzeni zdegradowanej, polegające na zharmonizowaniu kompozycji historycznej ze współczesną), rekonstrukcję (odbudowę zniszczonych elementów historycznej kompozycji np. dominant, zabudowy, w celu odtworzenia historycznej przestrzeni), rewaloryzacja często połączona jest z konserwacją, adaptacją i modernizacją;
- 10) zakład przemysłowy - jedna lub więcej instalacji wraz z terenem, na którym prowadzi się działalność wytwórczą polegającą na przekształceniu mechanicznym, fizycznym lub chemicznym materiału, substancji lub ich części składowych w nowy produkt oraz znajdujące się na tym terenie obiekty budowlane.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu**

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru śródmiejskiego, jest wskazany w polityce przestrzennej miasta i gminy jako obszar kształtowania nowego centrum miasta.

2. Obszar opracowania planu podlega rewaloryzacji, jest wskazany w polityce przestrzennej miasta i gminy jako obszar przekształceń funkcjonalno - przestrzennych terenów nieużytkowanych lub użytkowanych ekstensywnie - dopuszczenia, nakazy, zakazy, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zostały określone w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu objętego planem powinno przede wszystkim spełnić wymagania charakteryzujące zabudowę sytuowaną w centrach miast czyli zapewnić wysoką intensywność zabudowy oraz pozwolić na mieszane przeznaczenie terenu (np. mieszkaniowo - usługowe). Plan wskazuje także na możliwość lokalizacji zabudowy o wyspecjalizowanym przeznaczeniu, wspierającej kształtowanie nowego centrum w tym usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, zabudowy jednorodzinnej - rezydencjonalnej oraz przestrzeni publicznych na terenie objętym planem. Szczegółowe zasady dotyczące przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych planu.

4. Wymagane w zagospodarowaniu terenu elementy stanowią podstawowe założenia kompozycji obszaru śródmiejskiego, są to:

- 1) budynki i budowle o wartościach kulturowych świadczące o przemysłowej przeszłości miasta do ochrony, w tym także część historycznego ogrodzenia terenu (obiekty wskazano na rys planu - zał. nr 1 do niniejszej Uchwały);
- 2) ciągi piesze, wskazane na rys planu - zał. nr 1 do niniejszej Uchwały;

- 3) ucytelnienie obiektu dawnego komina, np. poprzez nadbudowę czy realizację z jego wykorzystaniem elementu małej architektury (np. fontanny lub ławek) (budowla wskazana na rys planu - zał. nr 1 do niniejszej Uchwały);
- 4) pozostawienie swobodnego przejścia lub wykonanie przejść bramnych w zabudowie na głównych ciągach pieszych w miejscach wskazanych na rys planu - zał. nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 5) urządzenie ogólnodostępnych miejsc odpoczynku, spotkań i rekreacji w miejscach wskazanych na rys planu - zał. nr 1 do niniejszej Uchwały.

5. Obowiązuje zakaz umieszczania reklam na obiektach wysokościowych (ponad 55m), za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta lub inwestora bądź właściciela urządzeń.

6. W zakresie umieszczania reklam w obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji reklam, jako wolnostojące obiekty budowlane; dopuszcza się wyłącznie reklamy lokalizowane jako szyldy reklamowe na elewacji budynków i wyłącznie o treści związanej z prowadzoną w obiekcie działalnością;
- 2) dla obiektów o wartościach kulturowych świadczących o przemysłowej przeszłości miejsca, objętych ochroną na podstawie zapisów planu miejscowego wielkość i lokalizację reklam należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach terenów, w tym w szczególności na historycznym ogrodzeniu terenu;
- 4) zakaz umieszczania reklam, jako urządzenia emitujące zmienne światło (np. LED);
- 5) zakaz umieszczania reklam na obiektach wysokościowych (ponad 55m).

7. 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.

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

1. Fragment obszaru objętego planem – teren 12.ZE tworzy element korytarza ekologicznego rzeki Wierzycy o randze regionalnej - zasady ochrony oraz zagospodarowania terenu zostały określone w ustaleniach szczegółowych; realizacja obiektów budowlanych na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie korytarza ekologicznego rzeki Wierzycy powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp doliny rzeki..

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową z zabudową mieszkaniową– nowoprojektowaną (2.UM i 7.UM) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych o charakterze zieleni urządzonej ogólnodostępnej, stanowiących co najmniej 20% całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach usługowych i produkcyjnych 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.

4. Na granicy terenów o funkcjach chronionych (zabudowa mieszkaniowa oraz usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki socjalnej) spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska; należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.

5. Emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza, pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza planowanym zagospodarowaniem terenu.

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

7. 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 istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

8. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Teren opracowania planu znajduje się w granicach układu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r., która dnia 06.10.2010r. została częściowo zmieniona (nowy nr 911); część obszaru znajduje się w strefie A – restauracji urbanistycznej, a część w strefie B – ochrony otoczenia (ograniczenia gabarytu). Granice stref zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunku 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;
- 2) zachowanie i uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 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 zabudowy tymczasowej;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na obszarze opracowania planu znajdują się następujące - oznaczone na rysunku planu - obiekty i zespoły zabudowy o wartościach kulturowych objęte ochroną zapisami niniejszego planu:

- 1) zespół produkcyjny dawnej Cukrowni „Pelplin” – cały obszar planu – obowiązuje nakaz uczytelnienia elementów świadczących o przemysłowej przeszłości miasta, w tym nakaz ochrony obiektów wskazanych w pkt 2);
- 2) obiekty budowlane o wartościach historycznych wskazane na rys planu - zał. nr 1 do niniejszej Uchwały – obowiązuje konserwacja i restauracja budynków, ochrona detalu i wyposażenia, dopuszcza się adaptację obiektów do nowych funkcji;
- 3) zasady kształtowania budynków określone są w ustaleniach szczegółowych - §11.

### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w Ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

### **§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 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) układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Pelplina (nr rejestru A-911) – w obszarze opracowania znajdują się: strefa restauracji urbanistycznej oraz strefa otoczenia zabytku.

2. W obszarze opracowania planu nie występują tereny i obszary górnicze zgodnie z Ustawą Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011r. (Dz. U. z 2011 nr 163 poz. 981).

3. W obszarze planu występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczone zgodnie z Ustawą Prawo wodne z dn. 18 lipca 2001r. (Dz. U. nr 115 poz. 1229, z późniejszymi zmianami):

- 1) na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały oznaczono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Wierzycy od wody o prawdopodobieństwie występowania (przewyższenia)  $p=1\%$  i  $p=10\%$ ;
- 2) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią mogą być lokalizowane wyłącznie elementy zagospodarowania związane z obsługą szlaku kajakowego na rzece Wierzycy; obiekty te nie mogą zwiększać ryzyka powodziowego ani utrudniać ewentualnych działań przeciwpowodziowych lub akcji powodziowych - lokalizacja tych obiektów jest dopuszczalna po uzyskaniu zwolnienia z zakazów dotyczących zagospodarowania i lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią uzyskanych w trybie przepisów odrębnych.

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

### **1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy, w zakresie potrzeb wody do celów bytowych, do istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami U lub P zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródło nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw (wskazać ewentualne studnie awaryjne).

### **2. W zakresie gospodarki ściekami bytowymi i przemysłowymi:**

- 1) ścieki bytowe odprowadzić do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w południowej części miasta (poza obszarem opracowania planu)
- 2) ścieki przemysłowe odprowadzić do wewnętrznych (zakładowych) sieci kanalizacyjnej, wyposażonych w urządzenia oczyszczające, następnie odprowadzić do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) zakaz stosowania indywidualnych systemów unieszkodliwiania ścieków, w tym w szczególności stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe czy przydomowych oczyszczalni ścieków.

### **3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:**

- 1) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu, zanieczyszczone wody deszczowe z terenów utwardzonych, w szczególności z terenów komunikacyjnych, terenów projektowanej zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, usługowo - produkcyjnych, odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **4. W zakresie elektroenergetyki:**

- 1) w obszarze planu znajdują się napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15kV oraz nN 0,4kV, sposób rozwiązania ewentualnych kolizji planowanego zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 2) ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV oraz nN 0,4kV, zasilane poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego.

### **5. W zakresie zasilania w ciepło:**

- 1) zaopatrzenie obszaru planu w ciepło - z sieci centralnego ogrzewania miejskiego, z sieci gazowej, elektroenergetycznej lub z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 2) dopuszcza się lokalne scentralizowane systemy ciepłownicze, np. z wykorzystaniem ciepła odpadowego z planowanej elektrowni konwencjonalnej (poza obszarem opracowania planu), gazu z biogazowni lub ciepła z ciepłowni na biomasę, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi (plan zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe).

#### **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° zlokalizowanej poza granicami opracowania niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się realizację gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia - szerokość strefy kontrolowanej, w której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0m; Redukcja gazu średniego ciśnienia powinna odbywać się u odbiorcy gazu za pomocą reduktorów indywidualnych.

#### **7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:**

- 1) dopuszcza się w obszarze planu lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych oraz telekomunikacyjnych obiektów budowlanych, przy czym telekomunikacyjne obiekty budowlane lokalizowane w obszarze wpisanym do rejestru zabytków województwa (układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Pelplina) muszą spełniać wymogi dotyczące lokalizacji obiektów w tym obszarze.

#### **8. W zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym;
- 2) odpady komunalne należy zagospodarować (wywozić na składowisko odpadów, do sortowni, spalarni lub zakładów przetwarzania odpadów), zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi (gminnym programem gospodarki odpadami);
- 3) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Jako podstawowe założenia rozbudowy układu komunikacyjnego przyjęto:

- 1) powiązanie zewnętrzne komunikacyjne obszaru planu poprzez drogę gminną (ul. Mickiewicza) w klasie drogi zbiorczej;
- 2) bezpośrednio powiązanie komunikacyjne z drogą gminną – ul. Mickiewicza posiadają tereny: 1.U, 4.MU;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji jednego nowego zjazdu z drogi gminnej – ul. Mickiewicza do terenu 2.UM oraz 3.MU – w miejscu wskazanym na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, lecz wyłącznie jako tzw. prawoskręt, szerokość wjazdu musi odpowiadać wartości odległości pomiędzy zachowanymi, historycznymi słupami ogrodzenia;
- 4) projektuje się publiczny ciąg pieszo-jezdny (gminny) dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy w obszarze planu (01.KDX), w szczególności bezpośrednio terenów 3.MU, 5.U[P], 8.ZP, 9.MW, 10.U, 11.MN, 13.IT oraz pośrednio (poprzez drogę wewnętrzną 02.KDW) terenów: 6.ZP i 7.UM;
- 5) w terenach zieleni urządzonej 6.ZP i 8.ZP dopuszcza się dojazd do terenu zieleni ekologiczno-krajobrazowej 12.ZE.

2. Na obszarze planu ustala się następujące zasady obsługi parkingowej dla wyróżnionych terenów:

- 1) 20 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub zabudowy produkcyjnej; w tym nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1miejsce postojowe/ na mieszkanie;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2miejsca postojowe /dom (z uwzględnieniem miejsc postojowych realizowanych w budynkach garażowych);



- 4) miejsca postojowe i garaże należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych;
- 5) nie są miejscami postojowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu miejsca parkingowe w pasach drogowych ulic.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów**

#### **§ 11. Karty terenu dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi**

##### **1. Karta terenu U: 1.U (teren istniejącej zabudowy usługowej);**

#### **1) Oznaczenie literowo cyfrowe/ orientacyjna powierzchnia terenu**

1. U/ 0,73ha

#### **2) Przeznaczenie terenu:**

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

#### **3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) lokalizacja budynków usługowych , w szczególności z zakresu handlu, administracji i rzemiosła usługowego;
- b) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu z zakresu instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji, centrów wystawienniczych i centrów konferencyjnych, instytucji logistycznych, instytucji produkcyjnych, tzw. powierzchni biurowych;
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i parkingów służących zabudowie.

#### **4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca lokalizacji budynków od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
- b) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy maksymalnie 16m,
- c) nie reguluje się geometrii dachu,
- d) obowiązuje nakaz ochrony obiektów świadczących o przemysłowej przeszłości miasta wskazanych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały; dopuszcza się adaptację budynków do nowych funkcji, w tym także przebudowę i rozbudowę obiektów - możliwość, zasady i zakres ewentualnych robót budowlanych przy obiektach należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; wszelkie działania inwestycyjne poprzedzić oceną stanu istniejącego i koncepcją rewaloryzacji, która podlega uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków a także uzyskać decyzję Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwalającą na wykonanie prac budowlanych przy tych obiektach,
- e) historyczny mur (ogrodzenie od strony ul. Mickiewicza) do ochrony – zachować i uczynić istniejącą substancję budowlaną; zasady i zakres robót budowlanych przy obiekcie należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; zaleca się odtworzenie fragmentu historycznego muru w przerwie w jego ciągłości, do granicy z terenem 2.UM,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu lub wydzielonych z terenu działek budowlanych (dotyczy również wiat) – 50%,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) dopuszcza się dalszy podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu minimalnej powierzchni wydzielonej działki 2000m<sup>2</sup>

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

ustala się stawkę 0%.

**2. Karta terenu UM (2.UM, 7.UM) (teren projektowanej zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową);**

**1) Oznaczenie literowo cyfrowe/ orientacyjna powierzchnia terenu**

2. UM/ 0,56ha

7. UM/ 0,55ha

**2) Przeznaczenie terenu:**

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

**3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) lokalizacja budynków mieszkaniowych wielorodzinnych wraz z częścią usługową, preferowany typ budynku to kamienica miejska z usługami w parterach budynków oraz mieszkaniami na wyższych kondygnacjach;
- b) ustala się proporcje pomiędzy powierzchnią całkowitą funkcji mieszkaniowej w stosunku do usługowej w terenie wg następującej zasady: dopuszcza się maksymalnie 70% powierzchni całkowitej budynków jako powierzchnie związane z zabudową usługową, minimum 30% powierzchni całkowitej budynków stanowić powinna powierzchnia związana z zabudową mieszkaniową,
- c) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, pod warunkiem lokalizacji maksymalnie jednego takiego obiektu o powierzchni mniejszej niż 2000m<sup>2</sup> w każdym wydzielonym terenie,
- d) zabudowa usługowa z zakresu handlu, administracji i rzemiosła usługowego, a także kultury, oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej,
- e) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i parkingów, w tym także realizowanych jako podziemne, służących zabudowie;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca lokalizacji budynków od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
- b) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy maksymalnie 12m, dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 16m dla części budynku stanowiących wyróżniki architektoniczne o wielkości maksymalnie 20% powierzchni zabudowy terenu,
- c) nie reguluje się geometrii dachu,
- d) zaleca się indywidualny projekt budowlany obiektów z zastosowaniem wyróżników architektonicznych, w szczególności w rejonie części wejściowej do budynku głównego oraz wzdłuż dróg i ciągów pieszych wymaganych w urządzeniu terenu,
- e) obowiązuje nakaz ochrony obiektów świadczących o przemysłowej przeszłości miasta wskazanych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały; dopuszcza się adaptację obiektów do nowych funkcji, w tym także przebudowę i rozbudowę obiektów - możliwość, zasady i zakres ewentualnych robót budowlanych przy obiekcie należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; wszelkie działania inwestycyjne poprzedzić oceną stanu istniejącego i koncepcją rewaloryzacji, która podlega uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków a także uzyskać decyzję Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwalającą na wykonanie prac budowlanych przy tych obiektach,

- f) historyczny mur (ogrodzenie od strony ul. Mickiewicza) w części oznaczonej na rysunku planu – zał. Nr 1 do niniejszej uchwały, do ochrony – zachować i uczynić istniejącą substancję budowlaną; ustala się wymóg zachowania swobodnego przejścia na trasie głównego ciągu pieszego wskazanego na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały, zasady i zakres robót budowlanych przy obiekcie należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg głównych ciągów pieszych wskazanych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- h) obowiązuje nakaz zachowania swobodnego przejścia na trasie głównych ciągów pieszych wskazanych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały; poprzez przerwanie pierzei budynków lokalizowanych wzdłuż ulic lub lokalizację przejścia bramnego na poziomie parteru budynków;
- i) w obszarze 2.UM, w miejscu wskazanym na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały obowiązuje nakaz urządzenia ogólnodostępnego miejsca odpoczynku, spotkań i rekreacji o powierzchni co najmniej 1000m<sup>2</sup>,
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu lub wydzielonych z terenu działek budowlanych dla terenu 2.UM – 45%,
- k) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu lub wydzielonych z terenu działek budowlanych dla terenu 7.UM – 15%,
- l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
- m) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) dopuszcza się dalszy podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu min. powierzchni wydzielonej działki 1500m<sup>2</sup>,
- b) nie ustala się kąta położenia granic nieruchomości w stosunku do dróg publicznych,
- c) ograniczenie wielkości działki nie dotyczy wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- d) podział nieruchomości jest możliwy, pod warunkiem opracowania projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu, uwzględniającego podział geodezyjny, układ komunikacji wewnętrznej oraz inżynierskie uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną,
- e) projekt koncepcyjnego zagospodarowania terenu jest integralną częścią sprawdzania zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem decyzji na podział;

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

ustala się stawkę 10%.

**3. Karta terenu MU (3.MU, 4.MU) (teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej);**

**1) Oznaczenie literowo cyfrowe/ orientacyjna powierzchnia terenu**

3. MU/ 0,18ha

4. MU/ 0,21ha

**2) Przeznaczenie terenu:**

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;

**3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) lokalizacja budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i budynków usługowych, w szczególności zabudowy mieszkaniowo – usługowej w postaci tzw. kamienicy miejskiej z usługami w parterach budynków oraz mieszkaniami na wyższych kondygnacjach;

- b) zabudowa usługowa z zakresu handlu, administracji i rzemiosła usługowego, a także kultury, oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej,
- c) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- d) ustala się proporcje pomiędzy powierzchnią całkowitą funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni usługowej; w terenie 3.MU dopuszcza się maksymalnie 70% powierzchni całkowitej budynków jako powierzchnie usługową,
- e) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i parkingów, w tym także realizowanych jako podziemne, służących zabudowie;

#### **4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca lokalizacji budynków od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
- b) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy maksymalnie 12m,
- c) nie reguluje się geometrii dachu,
- d) obowiązuje nakaz ochrony obiektów świadczących o przemysłowej przeszłości miasta wskazanych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały; dopuszcza się adaptację obiektów do nowych funkcji, w tym także przebudowę i rozbudowę obiektów - możliwość, zasady i zakres ewentualnych robót budowlanych przy obiekcie należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; wszelkie działania inwestycyjne poprzedzić oceną stanu istniejącego i koncepcją rewaloryzacji, która podlega uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków a także uzyskać decyzję Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwalającą na wykonanie prac budowlanych przy tych obiektach,
- e) historyczny mur (ogrodzenie od strony ul. Mickiewicza) do ochrony – zachować i uczytelnić istniejącą substancję budowlaną; zasady i zakres robót budowlanych przy obiekcie należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu lub wydzielonych z terenu działek budowlanych – 60%,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) dopuszcza się dalszy podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu min. powierzchni wydzielonej działki 800m<sup>2</sup>,
- b) kąt położenia granic nieruchomości w stosunku do ul. Mickiewicza (poza obszarem opracowania planu) od 60 do 120 stopni,
- c) ograniczenie wielkości działki nie dotyczy wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

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

ustala się stawkę 0%.

#### **4. Karta terenu U (10.U) (teren projektowanej zabudowy usługowej);**

##### **1) Oznaczenie literowo cyfrowe/ orientacyjna powierzchnia terenu**

10. U/ 0,69ha

##### **2) Przeznaczenie terenu:**

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

##### **3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) lokalizacja budynków usługowych, w szczególności z zakresu handlu, administracji i rzemiosła usługowego;

- b) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji, centrów wystawienniczych i centrów konferencyjnych, instytucji logistycznych, instytucji produkcyjnych, tzw. powierzchni biurowych,
- c) lokalizacja obiektów towarzyszących usługom, takich jak np.: wiaty na wózki sklepowe,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i parkingów służących zabudowie;

#### 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca lokalizacji budynków i budowli od linii kolejowej i obszaru kolejowego wg przepisów odrębnych,
- b) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy maksymalnie 16m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne,
- c) nie reguluje się geometrii dachu,
- d) w obrębie strefy 20m od obszaru kolejowego (strefę zaznaczono na załączniku graf. nr 1 do niniejszej Uchwały) wymagane jest uzgodnienie robót budowlanych z zarządcą infrastruktury wg przepisów odrębnych,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu lub wydzielonych z terenu działek budowlanych (dotyczy również wiat) – 60%,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
- g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się dalszy podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu min. powierzchni wydzielonej działki 1500m<sup>2</sup>,
- b) nie ustala się kąta położenia granic nieruchomości w stosunku do dróg dojazdowych,
- c) ograniczenie wielkości działki nie dotyczy wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- d) podział nieruchomości jest możliwy, pod warunkiem opracowania projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu, uwzględniającego podział geodezyjny, układ komunikacji wewnętrznej oraz inżynierskie uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną,
- e) projekt koncepcyjnego zagospodarowania terenu jest integralną częścią sprawdzania zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem decyzji na podział;

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

ustala się stawkę 30%.

### 5. Karta terenu 5. U/[P] (tereny zabudowy usługowej dopuszczone do użytkowania tymczasowego jako tereny zabudowy przemysłowej i składowej);

#### 1) Oznaczenie literowo cyfrowe/ orientacyjna powierzchnia terenu

5. U/[P] / 1,01ha

#### 2) Przeznaczenie terenu:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa tymczasowo dopuszcza się zabudowę produkcyjną, magazyny i składy;

#### 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja budynków usługowych , w szczególności z zakresu handlu, administracji i rzemiosła usługowego, z zakresu instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji, centrów wystawienniczych i centrów konferencyjnych, instytucji logistycznych, instytucji produkcyjnych, tzw. powierzchni biurowych,

- b) lokalizacja zakładów przemysłowych lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu i budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa, obsługi socjalno bytowej,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i parkingów służących zabudowie;

#### 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca lokalizacji budynków i budowli od linii kolejowej i obszaru kolejowego wg przepisów odrębnych,
- b) obowiązuje nakaz ochrony obiektów świadczących o przemysłowej przeszłości miasta wskazanych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały; dopuszcza się adaptację obiektów do nowych funkcji, w tym także przebudowę i rozbudowę obiektów - możliwość, zasady i zakres ewentualnych robót budowlanych przy obiekcie należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; wszelkie działania inwestycyjne poprzedzić oceną stanu istniejącego i koncepcją rewaloryzacji, która podlega uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków a także uzyskać decyzję Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwalającą na wykonanie prac budowlanych przy tych obiektach,
- c) historyczny mur (ogrodzenie od strony ul. Mickiewicza) do ochrony – zachować i uczytelnić istniejącą substancję budowlaną; zasady i zakres robót budowlanych przy obiekcie należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- d) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy maksymalnie 16m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne,
- e) nie reguluje się geometrii dachu,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu lub wydzielonych z terenu działek budowlanych (dotyczy również wiat) – 60%,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
- h) w obrębie strefy 20m od obszaru kolejowego wymagane jest uzgodnienie robót budowlanych z zarządcą infrastruktury wg przepisów odrębnych,
- i) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się dalszy podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu min. powierzchni wydzielonej działki 1500m<sup>2</sup>,
- b) nie ustala się kąta położenia granic nieruchomości w stosunku do dróg publicznych,
- c) ograniczenie wielkości działki nie dotyczy wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

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

ustala się stawkę 0%.

#### 6. Karta terenu 13.IT (teren infrastruktury technicznej - telekomunikacyjnej)

##### 1) Oznaczenie literowo cyfrowe/ orientacyjna powierzchnia terenu

7. IT / 0,05ha

##### 2) Przeznaczenie terenu:

przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej i łączności;

##### 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej i łączności,

- b) lokalizacja obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i parkingów służących zabudowie;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) zabudowa wg potrzeb technologicznych obiektu, parametrów zabudowy nie ustala się,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków technicznego związanego z obsługą urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej o maksymalnej wysokości zabudowy 5m
  - c) ustala się wymóg ogrodzenia terenu,
  - d) dopuszcza się lokalizację budowli, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na kominie,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu (dotyczy również wiat) – 60%,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
  - h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) zakaz dalszych podziałów terenu na działki budowlane;
- 6) Stawka procentowa, na podstawie której 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 ZP (6.ZP, 8.ZP)(tereny projektowanej zieleni urządzonej);**

**1) Oznaczenie literowo cyfrowe/ orientacyjna powierzchnia terenu**

6. ZP / 0,06 ha

8. ZP / 0,18ha

**2) Przeznaczenie terenu:**

przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej: parkowa, zieleńce i skwery;

**3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) zieleni kształtowana,
- b) lokalizacja obiektów małej architektury,
- c) lokalizacja ciągów pieszych i dojazdu do terenu 12.ZE,
- d) lokalizacja ścieżki rowerowej do przystani kajakowej, w tym wynikającej z realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym „Program rozwoju dróg wodnych Delt Wisły i Zalewu Wiślanego – Pętla Żuławska Międzynarodowa Droga Wodna E-70” – zadanie: budowa ścieżki rowerowej do przystani kajakowej na rzece Wierzycy w Pelplinie,
- e) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących zabudowie;

**4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- d) zieleni w obrębie terenu złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo, min 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować zielenią wysoką,

- e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg głównych ciągów pieszych wskazanych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
  - f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg ścieżki rowerowej do przystani kajakowej – przebieg ścieżki wskazano na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
  - g) w zagospodarowaniu uwzględnić możliwości dojazdu do terenu 12.ZE, w szczególności do obiektu przystani kajakowej obsługującej ruch turystyczny na Wierzycy,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
  - i) w miejscu wskazanym na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały obowiązuje nakaz urządzenia ogólnodostępnego miejsca odpoczynku, spotkań i rekreacji o powierzchni co najmniej 500m<sup>2</sup>,
  - j) zieleń w obrębie terenu złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo, min 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować zielenią wysoką;
  - k) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 6m, nie reguluje się gabarytów obiektów ani geometrii dachów, obowiązuje wymóg stosowania jednolitej formy, jednolitego materiału i kolorystyki obiektów w obrębie całego terenu;
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) zakaz dalszych podziałów terenu na działki budowlane;
- 6) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
- a) ustala się stawkę 0%.

#### **8. Karta terenu MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);**

**1) Oznaczenie literowo cyfrowe/ orientacyjna powierzchnia terenu**

9. MW / 0,22ha

**2) Przeznaczenie terenu:**

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

**3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- c) zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych,
- d) lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,

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

- a) obowiązuje nakaz ochrony obiektów świadczących o przemysłowej przeszłości miasta wskazanych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów - możliwość, zasady i zakres ewentualnych robót budowlanych przy obiektach należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; wszelkie działania inwestycyjne poprzedzić oceną stanu istniejącego i koncepcją rewaloryzacji, która podlega uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- b) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej: wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, geometria dachu: ustala jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- c) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej: wysokość zabudowy max 5m, geometrii dachu nie ustala,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 25%,



- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
- f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) zakaz dalszych podziałów terenu na działki budowlane;

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

- a) ustala się stawkę 0%.

**9. Karta terenu MN (teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);**

**1) Oznaczenie literowo cyfrowe/ orientacyjna powierzchnia terenu**

11. MN / 1,28ha

**2) Przeznaczenie terenu:**

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

**3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej,
- b) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- c) zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych,
- d) lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących zabudowie,

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

- a) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej: rzut budynku prostokątny o wymiarach od około 8x10m do około 12x16m;
- b) maksymalna wysokość zabudowy 9,5m – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- c) geometria dachu: ustala się wymóg realizacji dachu dwuspadowego o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia 35-50°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- d) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu zbliżony do równoległości (+-20 stopni) w stosunku do rzeki Wierzycy,
- e) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej: wysokość zabudowy max 5m, geometrii dachu nie ustala,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 25%,
- g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- h) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca lokalizacji budynków i budowli od linii kolejowej i obszaru kolejowego wg przepisów odrębnych
- i) w obrębie strefy 20m od obszaru kolejowego wymagane jest uzgodnienie robót budowlanych z zarządcą infrastruktury wg przepisów odrębnych,
- j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić uciążliwość, w szczególności hałas i drgania od linii kolejowej (poza obszarem opracowania planu),
- k) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo korytarza ekologicznego rzeki Wierzycy, zaleca się odsunięcie zabudowy na odległość co najmniej 6m od krawędzi skarpy nad rzeką,
- l) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

**5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) dopuszcza się dalszy podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu min. powierzchni wydzielonej działki 900m<sup>2</sup>, nie ustala się kąta położenia granic nieruchomości w stosunku do dróg dojazdowych,
  - b) ograniczenie wielkości działki nie dotyczy wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
  - c) podział nieruchomości jest możliwy, pod warunkiem opracowania projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu, uwzględniającego podział geodezyjny, układ komunikacji wewnętrznej oraz inżynierskie uzbrojenie terenu, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną,
  - d) projekt koncepcyjnego zagospodarowania terenu jest integralną częścią sprawdzania zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem decyzji na podział;
- 6) Stawka procentowa, 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%.
- 10. Karta terenu ZE (teren zieleni ekologicznej, krajobrazowej);**
- 1) Oznaczenie literowo cyfrowe/ orientacyjna powierzchnia terenu**
12. ZE / 1,56ha
- 2) Przeznaczenie terenu:**
- przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna o charakterze ekologicznym w dolinie rzeki Wierzycy;
- 3) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) zieleń naturalna ciągów dolinnych rzek,
  - b) lokalizacja obiektów obsługi turystyki wodnej na rzece Wierzycy, w szczególności informacji turystycznej, sanitariatów i hangaru na sprzęt pływający, w tym wynikających z realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym „Program rozwoju dróg wodnych Delt Wisły i Zalewu Wiślanego –Pętla Żuławska Międzynarodowa Droga Wodna E-70” – zadanie: budowa przystani kajakowej na rzece Wierzycy w Pelplinie,
  - c) zieleń kształtowana, urządzona: parkowa, zieleńce i skwery,
  - d) lokalizacja obiektów małej architektury,
  - e) lokalizacja ciągów pieszych,
  - f) dojazd do przystani kajakowej na rzece Wierzycy,
  - g) lokalizacja ścieżki rowerowej do przystani kajakowej, w tym wynikającej z realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym „Program rozwoju dróg wodnych Delt Wisły i Zalewu Wiślanego –Pętla Żuławska Międzynarodowa Droga Wodna E-70” – zadanie: budowa ścieżki rowerowej do przystani kajakowej na rzece Wierzycy w Pelplinie,
  - h) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
  - i) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących zabudowie;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dotycząca lokalizacji budynków i budowli od linii kolejowej i obszaru kolejowego wg przepisów odrębnych,
  - b) w obrębie strefy 20m od obszaru kolejowego wymagane jest uzgodnienie robót budowlanych z zarządcą infrastruktury wg przepisów odrębnych,
  - c) w miejscu wskazanym na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały dopuszcza się urządzenie przystani kajakowej obsługującej turystykę rzece Wierzycy,

- d) zabudowa w obrębie przystani kajakowej o powierzchni maksymalnie 200m, wysokości zabudowy maksymalnie 5m, geometrii dachu nie ustala się,
  - e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg ścieżki rowerowej do przystani kajakowej od strony terenu 6.ZP – przebieg ścieżki wskazano na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
  - f) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg głównych ciągów pieszych wskazanych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
  - i) zieleń kształtowana w obrębie terenu złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo, z uwzględnieniem gatunków poprawiających stateczność skarp i zapobiegających ruchom masowym,
  - j) dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 4m, nie reguluje się gabarytów obiektów ani geometrii dachów, obowiązuje wymóg stosowania jednolitej formy, jednolitego materiału i kolorystyki obiektów w obrębie jednego przedsięwzięcia;
- 5) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) zakaz dalszych podziałów terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia działki związanej z lokalizacją przystani kajakowej na rzece Wierzycy, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych – wielkości terenu oraz gabarytów wydzielanych działek nie ustala się;
- 6) **Stawka procentowa, 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%.

## **§ 12. Karty terenu dla terenów komunikacyjnych**

### **1. Karta terenu: KDX (teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego):**

#### **1) Przeznaczenie terenu:**

01. KDX - komunikacja publiczna – ciąg pieszo-jezdny,

#### **2) Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**

ulica dojazdowa;

#### **3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:**

- a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – zał. Nr 1 do niniejszej Uchwały,
- b) dostępność do drogi nieograniczona,
- c) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki,
- d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić lokalizację ciągu pieszego oraz ścieżki rowerowej, w tym wynikającej z realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym „Program rozwoju dróg wodnych Delt Wisły i Zalewu Wiślanego – Pętla Żuławska Międzynarodowa Droga Wodna E-70” – zadanie: budowa ścieżki rowerowej do przystani kajakowej na rzece Wierzycy w Pelplinie, jako połączenie ul. Mickiewicza (droga poza obszarem opracowania planu) z terenem 6.ZP – orientacyjny przebieg ciągu pieszego i ścieżki rowerowej wskazano na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:**

dopuszcza się łączenie ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego;

#### **5) 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 KDW (tereny dróg wewnętrznych):**

**1) Przeznaczenie terenu:**

- 02. KDW droga wewnętrzna – dojazd do projektowanych terenów usługowych
- 03. KDW droga wewnętrzna – dojazd do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

**2) Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**

ulica dojazdowa;

**3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:**

- a) szerokość pasa drogowego jak na rysunku planu zał. nr1 do niniejszej Uchwały,
- b) w zagospodarowaniu terenu 02.KDW uwzględnić lokalizację ciągu pieszego oraz ścieżki rowerowej, w tym wynikającej z realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym „Program rozwoju dróg wodnych Dłty Wisły i Zalewu Wiślanego – Pętla Żuławska Międzynarodowa Droga Wodna E-70” – zadanie: budowa ścieżki rowerowej do przystani kajakowej na rzece Wierzyca w Pelplinie, jako połączenie ul. Mickiewicza (droga poza obszarem opracowania planu) z terenem 6.ZP – orientacyjny przebieg ciągu pieszego i ścieżki rowerowej wskazano na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) wytrzymałość drogi 02.KDW dostosowana do przejazdu samochodów ciężarowych,

**4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:**

dostępność do dróg nieograniczona;

**5) 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 KX (teren parkingu)****1) Przeznaczenie terenu:**

parking dla samochodów osobowych,

**2) Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**

ulica dojazdowa;

**3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:**

- a) min wielkość miejsca parkingowego wg przepisów odrębnych,
- b) uwzględnić min 1 miejsce postojowe dla inwalidów,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

**4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:**

teren ogólnodostępny;

**5) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.****Rozdział 4.  
Ustalenia końcowe**

§ 13. 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.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pelplin.

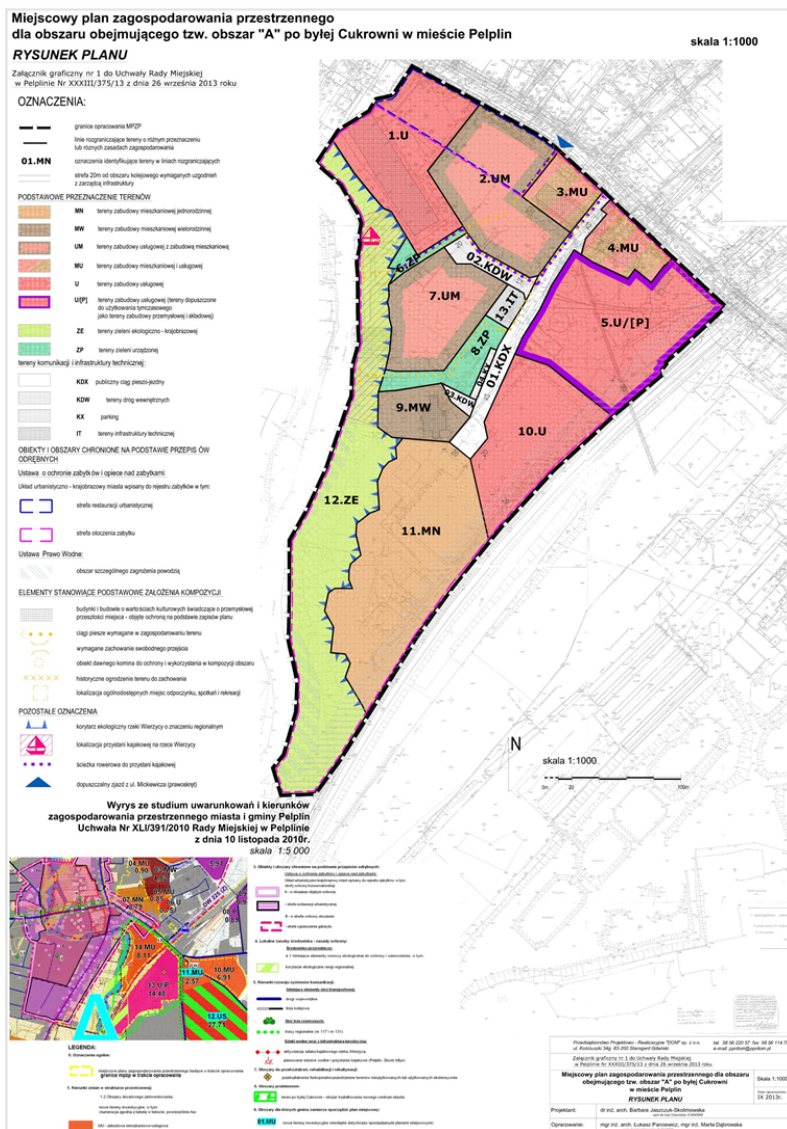
§ 15. 1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pelplinie

**Mirosław Chyła**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/375/13  
Rady Miejskiej w Pelplinie  
z dnia 26 września 2013 r.

**Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej  
w Pelplinie Nr XXXIII/375/13 z dnia 26 września 2013 roku**



Przewodniczący Rady Miejskiej w Pelplinie

Mirosław Chyla

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/375/13  
Rady Miejskiej w Pelplinie  
z dnia 26 września 2013 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 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.)*

Rada Miejska w Pelplinie uchwala, co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru obejmującego tzw. obszar „A” po byłej Cukrowni w mieście Pelplin**, był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pelplin, ul. Plac Grunwaldzki 4, 83-130 Pelplin dwukrotnie:

- 1) w dniach **od 20.07.2012r. do 17.08.2012r.**; w dniu **24.07.2012r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu;
- 2) w dniach **od 29.04.2013r. do 31.05.2013r.**; w dniu **22.05.2013r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu minął w dniu **06.09. 2012r.** po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu oraz **dnia 14.06.2013r.** po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu.

3. W ustawowych terminach zgłoszono w pisemnej formie 3 uwagi. Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin rozpatrzył wniesione uwagi w dniach 25 września 2012r. oraz 18 czerwca 2013r. i postanowił część z nich uwzględnić, a części nie uwzględnić w przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie planu miejscowego.

4. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie złożonych uwag jest następujące:

- 1) postanawia się **częściowo uwzględnić** uwagę z dnia 27 sierpnia 2012r. (wpływ do Urzędu Miasta i Gminy Pelplin dnia 31.08.2012r.) złożoną po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, przez SGB Sobczak, Gardulska, Bacewicz – adwokaci i doradca podatkowy spółka partnerska z Krakowa w imieniu ELBAR – Katowice sp. z o. o., dotyczącej nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych: 253/24, 253/39, 253/27, 253/42 i następujących szczegółowych zakresów:
  - zmiany przeznaczenia na funkcję usługową i mieszkaniową oraz innego podziału obszaru działek o nr 253/24 i 253/39 na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - wyłączenia obszaru planu spod strefy restauracji urbanistycznej i strefy otoczenia zabytku,
  - zmiany ustaleń szczegółowych, w szczególności wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnej powierzchni zabudowy terenu, zachowania elementów historycznych – ogrodzenia, czy podziałów na działki budowlane,
  - umożliwienie budowy zjazdów publicznych z ul. Mickiewicza (w tym jednego bezpośredniego do terenu usługowo-mieszkaniowego),
  - dokonanie zmiany zasad obsługi parkingowej, - ustalenie minimalnej ilości miejsc postojowych na co najmniej 45 na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub zabudowy produkcyjnej
  - w zakresie przeznaczenia terenu w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag zachowania dotychczasowego przemysłowego przeznaczenia terenu (odpowiednio pod maszt radiowy oraz pod teren związany z przechowywaniem substancji chemicznych).

Niniejsza uwaga została rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin z dnia 25 września 2012r. uwzględniona w następującym zakresie:

- zmiany podstawowego przeznaczenia na: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej (symbol UM),



- dopuszczenia większego procenta powierzchni usługowej w stosunku do powierzchni mieszkaniowej terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 2.MU i 7.MU na: 70% do 30% na korzyść dla funkcji usługowej,
- dopuszczenia możliwości lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, pod warunkiem lokalizacji maksymalnie jednego takiego obiektu o powierzchni mniejszej niż 2000m<sup>2</sup> w każdym wydzielonym terenie oznaczonych w projekcie planu symbolami: 2.MU i 7.MU,
- zwiększenia powierzchni zabudowy do 40% w terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami: 2.MU i 7.MU,
- dopuszczenia bezpośredniego zjazdu z ul. Mickiewicza na teren 2.MU, lecz wyłącznie jako tzw. prawoskręt.

Po dokonaniu zmian w projekcie planu, skierowano go do ponownych uzgodnień i opiniowania zgodnie z wymogami ustawowymi, a następnie ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach: 29.04.2013r – 31.05.2013r.

Nie uwzględnia się powyższej uwagi w zakresie dotyczącym wprowadzenia ogólnodostępnych ciągów pieszych czy ustalenia wymogu urządzenia ogólnodostępnych miejsc odpoczynku, spotkań i rekreacji (rezygnacji z realizacji tych elementów) a także ustaleń dotyczących ochrony dóbr kultury zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru zabytków województwa układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta oraz w zakresie stawki % służącej naliczeniu tzw. renty planistycznej.

2) postanawia się **częściowo uwzględnić** uwagę z dnia 23.05.2013r. (wpływ do Urzędu Miasta i Gminy dnia 29.05.2013r.) złożoną podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, przez Tadeusza Decka, zam. w Morzeszczynie dotyczącą zasad zagospodarowania w obrębie działki nr 253/38, teren oznaczony symbolem 3.MU, w odniesieniu do następujących szczegółowych zakresów przedstawionych w złożonym piśmie:

- uwzględnić część uwagi dotyczącą obsługi komunikacyjnej wniosek dotyczy rozszerzenia zapisu o możliwość wyburzenia dwóch przęseł ogrodzenia wraz ze słupem, ze względu na bezpieczeństwo korzystania z nowego zjazdu powinien mieć on co najmniej 6m, czego nie zapewnia szerokość jednego przęsła; ustalenia planu dopuszczają możliwość realizacji jednego nowego zjazdu z ul. Mickiewicza na granicy terenów 2.MU i 3.MU, przy zachowaniu szerokości wjazdu odległości pomiędzy zachowanymi historycznymi słupami ogrodzenia;

**uzasadnienie:** uwaga zasadna, która została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin, z zastrzeżeniem potwierdzenia możliwości wprowadzenia zmian z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; dnia 27.08.2013r Burmistrz skierował w tej sprawie pismo do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzyskując 10.09.2013r. jego stanowisko w tej sprawie, z którego wynika, iż plan miejscowy w ustalonej formie uwzględnia możliwość zastosowania wjazdu o szerokości dwóch przęseł (zastosowano liczbę mnogą) i nie wymaga wprowadzenia zmian, jednocześnie Wojewódzki Konserwator Zabytków zwrócił uwagę, iż należy uczytelnić w nawierzchni posadzki ślad historycznego słupa i fragmentu ogrodzenia,

- uwzględnić część uwagi dotyczącą zasad obsługi parkingowej wniosek dotyczy zmniejszenia wymogu o dodatkowe miejsca postojowe dla zatrudnionych, poprzez zapisanie iż mieszczą się one w ogólnym wskaźniku odniesionym do powierzchni użytkowej usług; plan ustala 20 miejsc postojowych na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;

**uzasadnienie:** ze względu na ograniczone możliwości terenowe uwaga zasadna, zmieniono ustalenia par 10 ust 2 pkt 1), które stanowią wskaźniki minimalne;

- nie uwzględnić części uwagi dotyczącej ochrony historycznego muru od strony ul. Mickiewicza wniosek dotyczy zachowania minimum połowy przęseł w celu ekspozycji planowanej zabudowy, czyli dopuszczenie możliwości wyburzenia połowy ogrodzenia; plan ustala nakaz ochrony (zachowanie i uczytelnienie tkanki budowlanej);

**uzasadnienie:** uwaga stojąca w sprzeczności z zasadami ochrony wartości historycznych na przedmiotowym terenie - Wojewódzki Konserwator Zabytków w postanowieniu uzgadniającym warunki zabudowy dla planowanej inwestycji ustalił warunki konserwatorskie, w których określił on

między innymi: „należy skreślić z projektu decyzji możliwość częściowego wyburzenia muru ogrodzeniowego dawnej cukrowni”

3) postanawia się **nie uwzględnić** uwagi z dnia 05.06.2013r. (wpływ do Urzędu Miasta i Gminy dnia 10.06.2013r.) złożonej po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, przez SGB Sobczak, Gardulska, Bacewicz – adwokaci i doradca podatkowy spółka partnerska z Krakowa w imieniu ELBAR – Katowice sp. z o. o., dotyczącej nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych: 253/24, 253/39, 253/27, 253/42 i wyszczególnionych w złożonym piśmie następujących szczegółowych zakresów:

- część uwagi dotycząca innego niż zaproponowany w projekcie planu podziału na tereny o różnym przeznaczeniu, w zakresie podziału obszaru działek o nr 253/24 i 253/39 na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wniosek;

**uzasadnienie:** struktura przestrzenna została zaprojektowana w sposób racjonalny, zapewniający wysoką jakość użytkowania terenu, z poszanowaniem wartości kulturowych obszaru oraz po uwzględnieniu przewidywanych funkcji o charakterze publicznym, ogólnodostępnym; największa część obszaru przedmiotowych działek przeznaczona została jako zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, czyli zgodnie z wnioskowaną. Ustalenia planu dopuszczają także możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, pod warunkiem lokalizacji maksymalnie jednego takiego obiektu o powierzchni mniejszej niż 2000m<sup>2</sup> w każdym wydzielonym terenie

- część uwagi dotycząca wyłączenia obszaru planu spod strefy restauracji urbanistycznej i strefy otoczenia zabytku;

**uzasadnienie:** strefy ochrony konserwatorskiej ustanowione zostały w decyzji o wpisie układu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina do rejestru zabytków nieruchomości województwa decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r. (nr rejestru A-911); w miejscowym planie uwzględnia się obiekty i obszary zabytkowe, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości (Art. 18 i Art. 19 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), zaś skreślenie zabytków z rejestru następuje z Urzędu lub na wniosek właściciela lub użytkownika nieruchomości decyzją Ministra właściwego do spraw kultury i dziedzictwa narodowego (Art. 13 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami); zatem Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin jako organ sporządzający plan miejscowy nie jest właściwym do ustanawiania lub likwidacji stref ochrony konserwatorskiej;

- część uwagi dotycząca zmiany ustaleń szczegółowych, w szczególności wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj. minimalnej powierzchni biologicznej czynnej, dopuszczalnej powierzchni zabudowy terenu, zachowania elementów historycznych – ogrodzenia, czy podziałów na działki budowlane wniosek dotyczy umożliwienia zapisami planu swobodnego dysponowania zagospodarowaniem terenu i pozostawienia swobody projektowania, bez konieczności odnoszenia się do sąsiedztwa czy wymogów konserwatorskich obszaru zabytkowego;

**uzasadnienie:** o kreślone w planie wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu uwzględniają specyficzne wymogi projektowania w tym miejscu, są także wynikiem dotychczasowych procedur projektowych i konsensusu pomiędzy zadaniami ochronnymi, a inwestycyjnymi w szczególnie uwarunkowanym obszarze, jakim jest obszar wpisany do rejestru zabytków; także dokonane uzgodnienia i opiniowanie projektu planu, w szczególności z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, np. w zakresie maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy wpłynęły na ostateczny kształt projektu wyłożonego do publicznego wglądu;

- część uwagi dotycząca zjazdu z ul. Mickiewicza wniosek dotyczy umożliwienia budowy zjazdu w pełnym zakresie (zarówno prawoskręt i lewoskręt) oraz zmiany lokalizacji wskazanego w projekcie planu zjazdu;

**uzasadnienie:** możliwość prawoskrętu z ul. Mickiewicza została dopuszczona przez Zarządcę Drogi jako jedyna zapewniająca bezpieczeństwo ruchu w tym obszarze miasta, zaś lokalizacja zjazdu na granicy dwóch terenów pozwoli na obsługę komunikacyjną sąsiednich terenów poprzez jeden zjazd, co ograniczy ilość zjazdów bezpośrednich, a co za tym idzie przyczyni się do płynności ruchu na głównej ulicy miasta;

- część uwagi dotycząca zasad obsługi parkingowej wniosek dotyczy wymogu zwiększenia minimalnej ilości miejsc postojowych z 20 do 45 na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

**uzasadnienie:** podane w projekcie planu wskaźniki są wskaźnikami minimalnymi, nie ma zatem przeszkód do zastosowania większej niż minimalna wymagana ustaleniami planu liczba miejsc postojowych;

- część uwagi dotycząca przeznaczenia terenu w przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag wniosek dotyczy zachowania dotychczasowego przemysłowego przeznaczenia terenu (w szczególności pod maszt radiowy oraz pod teren związany z przechowywaniem substancji chemicznych);

**uzasadnienie:** w polityce przestrzennej miasta i gminy (wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin) przedmiotowy obszar został wskazany do przekształceń jako teren inwestycyjny o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej; ze względu na fakt, iż zapisy studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (Art. 9 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), przeznaczenie podstawowe terenu nie może być inne niż usługowe i mieszkaniowe

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pelplinie

**Mirosław Chyla**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/375/13  
Rady Miejskiej w Pelplinie  
z dnia 26 września 2013 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 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.594)art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 155 poz. 1240 z późn. zm.)*

Rada Miejska w Pelplinie ustala, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację następujących zadań własnych z zakresu dróg:

- 1) Realizacja ulicy - publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 01.KDX o długości ok. 180 mb
- 2) Realizacja oświetlenia ulicy – ok. 5 szt.

2. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Realizacja sieci wodociągowej Ø 110 o długości ok. 180 mb
- 2) Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200 o długości ok. 180 mb,

3. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej i budowy dróg publicznych wynosi:

- 1) Koszt budowy ulicy: 288.720 zł
- 2) Koszt budowy oświetlenia ulicy: 20.500 zł
- 3) Koszt budowy sieci wodociągowej: 36.000 zł
- 4) Koszt budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej: 41.220 zł

4. Docelowy koszt zadań wymienionych w pkt. 1 i 2 zostanie określony w kosztorysach do projektów budowlanych.

5. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 1 i 2 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy z ewentualnym udziałem innych, zewnętrznych środków finansowych.

6. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1 i 2 przewiduje się do końca 2018 roku.

7. W przypadku braku możliwości realizacji zadań własnych w wyżej wymienionym

terminie, zadania należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta i Gminy Pelplin na kolejne lata.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pelplinie

**Mirosław Chyła**