



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 19 marca 2018 r.

Poz. 1035

UCHWAŁA NR LII/344/18 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 31 stycznia 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 27 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.),

w związku z Uchwałą Nr XXVII/192/16 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 3 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Pelplina w północno-wschodniej części,

Rada Miejska w Pelplinie uchwala, co następuje:

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

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

3. Plan obejmuje dwa odrębne obszary (teren „A” i teren „B”) o łącznej powierzchni ok. 1,96 ha.

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

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

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

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

- 6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania
- 8) stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 6) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) M/U – zabudowa mieszkaniowa i/lub zabudowa usługowa,
 - b) P/U – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy i/lub zabudowa usługowa;
- 7) obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy;
- 9) granica historycznego zespołu dawnej mleczarni;
- 10) historyczne rozgraniczenia nieruchomości;
- 11) historyczne przejścia i/lub przejazdy;
- 12) relikty historycznej zieleni;
- 13) zachowanie widoku na budynek zabytkowy.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach wpisu do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta, w tym w strefach:

- 1) strefa konserwacji urbanistycznej wraz ze strefą ochrony archeologicznej;
- 2) strefa restauracji urbanistycznej;
- 3) strefa otoczenia ww zespołu – strefa ograniczenia gabarytu (cały teren „B”);

oznaczenia są obowiązującym ustaleniem planu wynikającym z przepisów odrębnych.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) fragmenty stref: konserwacji urbanistycznej, restauracji urbanistycznej i ochrony otoczenia – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa;
- 2) obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy, w tym budynki i historyczne ogrodzenie – słupki przęsł;
- 4) historyczny zespół dawnej mleczarni - budynki zabytkowe i elementy zagospodarowania (historyczna zieleń komponowana, historyczna nawierzchnia, pozostałości historycznego ogrodzenia);
- 5) historyczne rozgraniczenia nieruchomości;
- 6) historyczne miejsca lokalizacji przejść i/lub przejazdów od ul. Mickiewicza i ul. Dworcowej;
- 7) relikty historycznej zieleni
- 8) zachowanie widoku na budynek zabytkowy – ochrona ekspozycji;

9) zasady ochrony elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych określone są w § 7 niniejszej Uchwały;

2. Teren oznaczony symbolem 1.M/U znajduje się w obrębie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych.

3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 11 do 13 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem 1.M/U, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

2) tereny 2.P/U i 3.P/U nie wymagają ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

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

3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, określone w § od 11 do 13, oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §9 niniejszej uchwały.

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

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

6. W terenie planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie, z wyjątkiem drzew stanowiących relikw historycznej zieleni, w miejscu zaznaczonym na rysunku planu; obowiązuje nakaz zachowania istniejących drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej - odtworzenie drzewami z gatunków długowiecznych bądź tożsamyh z wycinanymi, zgodnych siedliskowo w obrębie tej samej posesji; wycinkę drzew powinno się wykonywać poza okresem lęgowym (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października).

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

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Cały obszar planu znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – jest to zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Pelplina wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r., która dnia 06.10.2010r. została częściowo zmieniona (nr rejestru A-911), w tym:

- 1) część obszaru opracowania, w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MU znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej;
- 2) część obszaru opracowania, w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MU znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej;
- 3) część obszaru opracowania oznaczona na rysunku planu symbolami 2.P/U i 3.P/U znajdują się w całości w strefie ochrony otoczenia zabytku - strefa ograniczenia gabarytu.

wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ww zespole urbanistyczno-krajobrazowym miasta Pelplina podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w strefie konserwacji urbanistycznej prowadzenie prac ziemnych wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych.

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

- 1) zachowanie i uczytelnienie historycznych rozgraniczeń nieruchomości zaznaczonych na rysunku planu, np. poprzez lokalizację budynków lub nasadzenie zieleni wzdłuż granic działek, a także stosowanie ogrodzeń ażurowych do maksymalnej wysokości 1,5m lub wyróżnienia materiałowego w nawierzchni;
- 2) zachowanie historycznej linii zabudowy wzdłuż ul. Mickiewicza wyznaczonej przez istniejące budynki;
- 3) zachowanie tradycyjnych zasad zagospodarowania działek, tj. zabudowa w postaci kamienicy miejskiej, sytuowana frontem przy drodze (ul. Mickiewicza), kalenica równoległa do drogi, zaś budynków gospodarczych, garaży w głębi działki w postaci tzw. oficyn, sytuowanych dłuższym bokiem równoległym do granicy nieruchomości – historycznych rozgraniczeń;
- 4) zachowanie i przywrócenie nawierzchni brukowej na wjazdach na posesje oraz na dziedzińcach pomiędzy oficynami;
- 5) zachowanie historycznych miejsc lokalizacji przejść i/lub przejazdów od ul. Mickiewicza;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i tymczasowego sposobu zagospodarowania;
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 9) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z blachy lub plastiku typu „siding”;
- 10) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 11) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących oraz reklam na ogrodzeniach i na elewacji budynku frontowego, z wyjątkiem szyldów i reklam w formie wbudowanej, o powierzchni nie przekraczającej 1 m², wyłącznie dla danej działalności prowadzonej na działce, przy czym nie mogą one przesłaniać detalu architektonicznego ani światła otworu okiennego czy drzwiowego, zakaz lokalizacji szyldów powyżej parteru usługowego, dopuszcza się szyldy na fryzie międzykondygnacyjnym (w pasie parteru) ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące;
- 12) nowa zabudowa winna być dopasowana pod względem gabarytów, kształtu dachu i wystroju elewacji do zabudowy historycznej, dopuszcza się współczesną interpretację form historycznych.

3. W strefie restauracji urbanistycznej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina wpisanego do rejestru zabytków, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachowanie i uczytelnienie historycznych rozgraniczeń nieruchomości zaznaczonych na rysunku planu, np. poprzez lokalizację budynków lub nasadzenie zieleni wzdłuż granic działek a także stosowanie ogrodzeń ażurowych do maksymalnej wysokości 1,5m lub wyróżnienia materiałowego w nawierzchni;
- 2) zachowanie historycznej linii zabudowy wzdłuż ul. Mickiewicza wyznaczonej przez istniejące budynki;
- 3) zachowanie tradycyjnych zasad zagospodarowania działek, tj. zabudowa w postaci kamienicy miejskiej, sytuowana frontem przy drodze (ul. Mickiewicza), kalenica równoległa do drogi, zaś budynków gospodarczych, garaży w głębi działki w postaci tzw. oficyn, sytuowanych dłuższym bokiem równoległym do granicy nieruchomości – historycznych rozgraniczeń;
- 4) zachowanie historycznych miejsc lokalizacji przejść i/lub przejazdów od ul. Mickiewicza;

- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki;
- 6) dopuszcza się rekompozycję oficyn, lokalizację zespołu garaży w formie oficyny lub adaptację parterów oficyn na garaże;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i tymczasowego sposobu zagospodarowania;
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 9) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z blachy trapezowej i falistej lub plastiku typu „siding”;
- 10) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 11) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących oraz reklam na ogrodzeniach i na elewacji budynku frontowego, z wyjątkiem szyldów i reklam w formie wbudowanej, o powierzchni nie przekraczającej 1 m², wyłącznie dla danej działalności prowadzonej na działce, przy czym nie mogą one przesłaniać detalu architektonicznego ani światła otworu okiennego czy drzwiowego, zakaz lokalizacji szyldów powyżej parteru usługowego, dopuszcza się szyldy na fryzie międzykondygnacyjnym (w pasie parteru) ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące;
- 12) nowa zabudowa winna być dopasowana pod względem gabarytów budynku, kształtu dachu i wystroju elewacji do zabudowy historycznej, dopuszcza się współczesną interpretację form historycznych.

4. W strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina wpisanego do rejestru zabytków, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) ograniczenie gabarytu oraz dopasowanie formy i kolorystyki powstających obiektów do sąsiedniej zabudowy historycznej;
- 2) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez stosowanie zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie, nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i tymczasowego sposobu zagospodarowania;
- 4) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z blachy trapezowej i falistej lub plastiku typu „siding”;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących oraz reklam na ogrodzeniach i na elewacji budynku frontowego, z wyjątkiem szyldów i reklam w formie wbudowanej, o powierzchni nie przekraczającej 1 m², wyłącznie dla danej działalności prowadzonej na działce, przy czym nie mogą one przesłaniać detalu architektonicznego ani światła otworu okiennego czy drzwiowego, zakaz lokalizacji szyldów powyżej parteru usługowego, dopuszcza się szyldy na fryzie międzykondygnacyjnym (w pasie parteru) ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące;
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z betonowych przęseł prefabrykowanych.

5. W granicach historycznego zespołu zabudowy dawnej mleczarni (granice wskazano za rysunku planu – teren 2.P/U) ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) nakaz kontynuowania tradycyjnych zasad zagospodarowania zespołu, poprzez:
 - a) zachowanie i uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych, np. poprzez nasadzenie zieleni wzdłuż granic zespołu zabudowy,
 - b) zachowanie widoku na budynek dawnej mleczarni, poprzez pozostawienie niezabudowanej części terenu przy drodze, umożliwiające wgląd na teren zespołu z ul. Mickiewicza i z ul. Dworcowej (południowo-wschodni i południowo-zachodni narożnik terenu); dopuszcza się rozbiórkę budynku usługowego na działce ewidencyjnej nr 159/6, teren możliwej lokalizacji nowych budynków został określony poprzez wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) stosowanie spójności kolorystycznej i materiałowej w zakresie wykończenia obiektów budowlanych w obrębie historycznego zespołu zabudowy;

- 2) ochronie podlega historyczne ogrodzenie terenu (obiekt współtworzący klimat historycznej zabudowy), w tym ochronie podlega forma betonowych słupków, ich lokalizacji, wysokość ogrodzenia, rozstaw przęseł, wrota bram wjazdowych;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 4) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z blachy trapezowej i falistej lub plastiku typu „siding”;
- 5) nakaz stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5m.

6. W obszarze planu znajdują się następujące obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków (obiekty wskazano za rysunku planu), objęte ochroną ustaleniami planu:

- 1) budynek przy ul. Mickiewicza 6 - dom, czas powstania 1890-1900 r.;
- 2) budynek przy ul. Mickiewicza 8 - dom, czas powstania koniec XIX w.;
- 3) budynek przy ul. Mickiewicza 10 - dom, czas powstania 1890-1900 r.;
- 4) budynek przy ul. Mickiewicza 12 - dom, czas powstania 1909 r.;
- 5) budynek przy ul. Mickiewicza 18 - dom, czas powstania ok. 1900 r.;
- 6) budynek przy ul. Mickiewicza 20 – budynek usługowy, czas powstania koniec XIX w.;
- 7) budynek przy ul. Mickiewicza 20 – oficyna, czas powstania koniec XIX w.;
- 8) budynek przy ul. Mickiewicza 20 – dom, czas powstania 1889 r.;
- 9) budynek przy ul. Mickiewicza 22 – budynek mieszkaniowo-usługowy, czas powstania ok. 1900 r.;
- 10) budynek przy ul. Mickiewicza 22 – oficyna, czas powstania ok. 1900 r.;
- 11) budynek przy ul. Mickiewicza 24 – dom, czas powstania ok. 1900 r.;
- 12) budynek przy ul. Mickiewicza 28 – dom, czas powstania ok. 1900 r.;
- 13) budynek przy ul. Mickiewicza 34 – mleczarnia, czas powstania 1892 r., 1945 r.;
- 14) budynek przy ul. Mickiewicza 34 – budynek gospodarczy, czas powstania koniec XIX w.

7. Dla poszczególnych budynków zabytkowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ust 6 ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: gabaryty obiektów, bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, wystrój elewacji, materiał pokrycia dachu, elementy wyposażenia;
- 2) zakaz nadbudowy;
- 3) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych i z historycznym detalem architektonicznym na elewacji frontowej;
- 4) dopuszcza przebudowę obiektu, w tym adaptację, rozumianą jako konieczne prace (budowlano-architektoniczne, konserwatorskie i restauratorskie) dokonywane w budynku, aby mógł on spełniać współczesne funkcje inne niż cele dla których pierwotnie został wzniesiony lub przystosowanie obiektu do nowych wymagań bez zmiany jego dotychczasowej funkcji, a także rozbudowę obiektu pod warunkiem dopasowania części rozbudowywanej pod względem historycznej formy architektonicznej; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe (z wyjątkiem elewacji frontowej budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Mickiewicza) w układzie podporządkowanym kompozycji elewacji poniżej połaci dachowej; parametry okien w lukarnach nie większe niż okien bezpośrednio pod gzymsem; wyklucza się lukarny w obiektach, w których lukarny historycznie nie występowały; przebudowa i rozbudowa nie może niwelować elementów chronionych budynku i musi zachowywać charakterystyczne cechy zabytku będące nośnikiem jego wartości;
- 5) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian przy budynkach prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

- 6) w sytuacji złego stanu technicznego budynku, potwierdzonego ekspertyzą techniczną doprowadzającego do nieodwracalnej degradacji substancji budowlanej oraz utraty wartości historycznych lub katastrofalnego stanu zachowania elementów historycznych dopuszcza się rozbiórkę budynku po wykonaniu inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej lub konserwatorskiej; przy odbudowie należy dostosować gabaryty, proporcje rzutu budynku, rodzaje użytych materiałów w celu odtworzenia historycznej zabudowy na podstawie źródeł ikonograficznych (np. archiwalne mapy, fotografie);
- 7) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu, z zachowaniem warunku dopasowania nowych elementów do historycznych: pokrycia dachu, wystroju elewacji, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) na obiektach chronionych zakaz umieszczania reklam, z wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością na posesji o powierzchni nie większej niż 1m², przy czym nie mogą one przesłaniać detalu architektonicznego ani światła otworu okiennego czy drzwiowego, zakaz lokalizacji szyldów powyżej parteru usługowego, dopuszcza się szyldy na fryzie międzykondygnacyjnym (w pasie parteru) ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło pulsujące;
- 9) partery kamienic wzdłuż ul. Mickiewicza powinny pełnić funkcje usługowe, zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi.

8. W obszarze planu znajdują się następujące obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy (obiekty wskazano za rysunku planu), objęte ochroną ustaleniami planu:

- 1) oficyna budynku przy ul. Mickiewicza 6a;
- 2) oficyna budynku przy ul. Mickiewicza 24;
- 3) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 26;
- 4) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 26a;
- 5) historyczne ogrodzenie zespołu zabudowy dawnej mleczarni.

9. Dla poszczególnych budynków współtworzących klimat historycznej zabudowy, wymienionych w ust 8 pkt 1, 2, 3 ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: gabaryty obiektów, bryła i kształt dachu - forma architektoniczna,;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę obiektu, pod warunkiem dopasowania części rozbudowywanej lub nadbudowywanej pod względem historycznej formy architektonicznej; nadbudowa, rozbudowa i przebudowa nie może niwelować elementów chronionych budynku i musi zachowywać charakterystyczne elementy historyczne będące nośnikami jego wartości;
- 3) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu, z zachowaniem warunku dopasowania nowych elementów do historycznych;
- 4) na obiektach chronionych zakaz umieszczania reklam, z wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością na posesji o powierzchni nie większej niż 1m², przy czym nie mogą one przesłaniać detalu architektonicznego ani światła otworu okiennego czy drzwiowego.

10. Dla obiektu współtworzącego klimat historycznej zabudowy, wymienionego w ust 8 pkt 4 ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są: historyczna forma betonowych słupków, wraz z ich lokalizacją, wysokość ogrodzenia, rozstaw przęseł, wrota bramy wjazdowej;
- 2) nakaz zachowania historycznej formy betonowych słupków i ich lokalizacji;
- 3) zakaz zmiany wysokości ogrodzenia;
- 4) nakaz zachowania historycznej formy bramy wjazdowej od ul. Mickiewicza i ul. Dworcowej.

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

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

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

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

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

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

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

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

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.

5. W zakresie zasilania w ciepło

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci ciepłowniczej oraz przyłączy obiektów budowlanych
- 2) budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z istniejącej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie lub z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego lub niskiego ciśnienia.

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

8. W zakresie gospodarki odpadami

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

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

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

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga gminna - ul. Mickiewicza oraz droga wojewódzka nr 225 - ul. Dworcowa.

2. Dopuszcza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z dróg publicznych – ul. Mickiewicza i ul. Dworcowa (drogi położone poza obszarem opracowania planu).

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

- 1) w zabudowie mieszkaniowo – usługowej (teren oznaczony symbolem 1.M/U) przewidzieć nie mniej niż:
 - a) jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde mieszkanie,
 - b) w związku z położeniem obszaru w obrębie zabudowy śródmiejskiej nie określa się minimalnych wymagań miejsc parkingowych dla usług;
- 2) w zabudowie produkcyjno-usługowej (tereny oznaczone symbolami 2.P/U i 3.P/U) przewidzieć nie mniej niż:
 - a) 5 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej produkcji, magazynów i składów oraz jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
 - b) dla usług 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni pomocniczej);
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej działalności prowadzonej w obrębie terenu;
- 3) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce w każdym terenie jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 4) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany, w tym także garaż podziemny), wiatę garażową;
- 5) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją, będących w dyspozycji inwestora przedsięwzięcia.

§ 11. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1.M/U (powierzchnia ok. 1,43 ha);

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa i/lub zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych,

- b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, oraz z zakresu opieki społecznej, kultury, oświaty i wychowania, administracji, zdrowia (z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego) lub innych usług niekolidujących z zabudową mieszkaniową;
- c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
- d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
- e) lokalizacja obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej,
- f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- g) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki główne lokalizować w linii zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu budynków wzdłuż ul. Mickiewicza – linia ta stanowi obowiązującą linię zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki ewidencyjnej;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 70%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15%, z wyjątkiem posesji przy ul. Mickiewicza 14a (działka ewidencyjna 144/1), gdzie dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 5%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,2, maksymalna 2,3.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna wysokość budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Mickiewicza – 10m;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków głównych lokalizowanych wzdłuż ul. Mickiewicza objętych ochroną ustaleniami planu, wymienionych w §7 ust 6 i 8 obowiązuje zachowanie maksymalnej wysokości budynków jak w stanie istniejącym,
 - b) dla pozostałych budynków głównych lokalizowanych wzdłuż ul. Mickiewicza – 15,0m,
 - c) dla budynków towarzyszących, w tym oficyn – 9m,
 - d) maksymalna wysokość budynków nie dotyczy takich elementów budynku jak: centrale wentylacyjne, balustrady tarasów, urządzenia techniczne, szyby windowe w tym z wyjściem na taras dachowy, jednostki zewnętrzne klimatyzatorów, pod warunkiem, iż te elementy budynku nie będą widoczne z ul. Mickiewicza.
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej równa szerokości frontu działek budowlanych, z zachowaniem historycznych przejść i/lub przejazdów w głąb posesji;
- 4) geometria dachu:
 - a) dla posesji, przy ul. Mickiewicza 14a dopuszcza się lokalizację zieleni na dachu budynku o maksymalnej wysokości 1,5m,
 - b) nad główną bryłą budynku głównego lokalizowanego wzdłuż ul. Mickiewicza dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 25° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się dach mansardowy lub dach jednospadowy przesłonięty od frontu np. attyką, a dla posesji, przy ul. Mickiewicza 14a także dach płaski, w przypadku lokalizacji tarasu na dachu pod warunkiem, iż nie będzie on widoczny z ul. Mickiewicza,
 - c) dla budynków towarzyszących: dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część terenu znajduje się w granicach strefy konserwacji urbanistycznej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina wpisanego do rejestru zabytków (granice strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują zasady ochrony zgodnie z § 7, ust 2 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) część terenu znajduje się w granicach strefy restauracji urbanistycznej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina wpisanego do rejestru zabytków (granice strefy zaznaczono na rysunku planu); obowiązują zasady ochrony zgodnie z § 7, ust 3 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) w terenie znajdują się obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków (budynki zaznaczono na rysunku planu); obowiązują zasady ochrony zgodnie z § 7, ust 7 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) w terenie znajdują się obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy (budynki zaznaczono na rysunku planu); obowiązują zasady ochrony zgodnie z § 7, ust 9 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2.P/U (powierzchnia ok. 0,35 ha)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy i/lub zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych,
 - b) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji,
 - c) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła,
 - d) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,
 - e) lokalizacja istniejących w dniu uchwalenia planu lokali mieszkalnych, zakaz zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne,
 - f) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
 - g) lokalizacja obiektów małej architektury,
 - h) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
 - i) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - j) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od ul. Dworcowej i wokół budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków - linie zaznaczono na rysunku planu;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek ewidencyjnych;
- 4) powierzchnia zabudowy maksymalnie 60%;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,2 maksymalna 2,0.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla budynków objętych ochroną ustaleniami planu, wymienionych w §7 ust 6 obowiązuje zachowanie maksymalnej wysokości budynków jak w stanie istniejącym,
- b) dla budynku lokalizowanego wzdłuż ul. Dworcowej - 8,0m;
- c) dla budynków towarzyszących – 5m,

2) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku lokalizowanego wzdłuż ul. Dworcowej dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 30°, usytuowanie główną kalenicą budynku równoległe do drogi,
- b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20.

2) dla nowego budynku lokalizowanego wzdłuż Dworcowej wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze od szarości do grafitu, z zachowaniem warunku dopasowania nowych elementów do historycznych: pokrycia dachu, wystroju elewacji, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, przy czym dopuszcza się współczesną interpretację historycznych form zabudowy w obrębie ul. Dworcowej i zespołu dawnej mleczarni.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji nowej funkcji mieszkalnej oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcje mieszkalne;
- 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku.
- 3) cały teren znajduje się w granicach ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują zasady ochrony zgodnie z § 7, ust 4 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) część terenu znajduje się w granicach historycznego zespołu zabudowy dawnej mleczarni (granice wskazano za rysunku planu); obowiązują zasady ochrony zgodnie z § 7, ust 5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) w terenie znajdują się obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków (budynki zaznaczono na rysunku planu); obowiązują zasady ochrony zgodnie z § 7, ust 7 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) w terenie znajduje się obiekt współtworzący klimat historycznej zabudowy (ogrodzenie terenu zaznaczono na rysunku planu); obowiązują zasady ochrony zgodnie z § 7, ust 10 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 3.P/U (powierzchnia ok. 0,18 ha)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy i/lub zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych,
 - b) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji,
 - c) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła,
 - d) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,

- e) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
- f) lokalizacja obiektów małej architektury,
- g) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
- h) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- i) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od ul. Dworcowej - linie zaznaczono na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek ewidencyjnych;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 60%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,2 maksymalna 1,8.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków o podstawowej funkcji terenu - 8,0m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 5m,
- 2) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcje mieszkalne;
- 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku.
- 3) cały teren znajduje się w granicach strefy ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują zasady ochrony zgodnie z § 7, ust 4 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Pelplin.

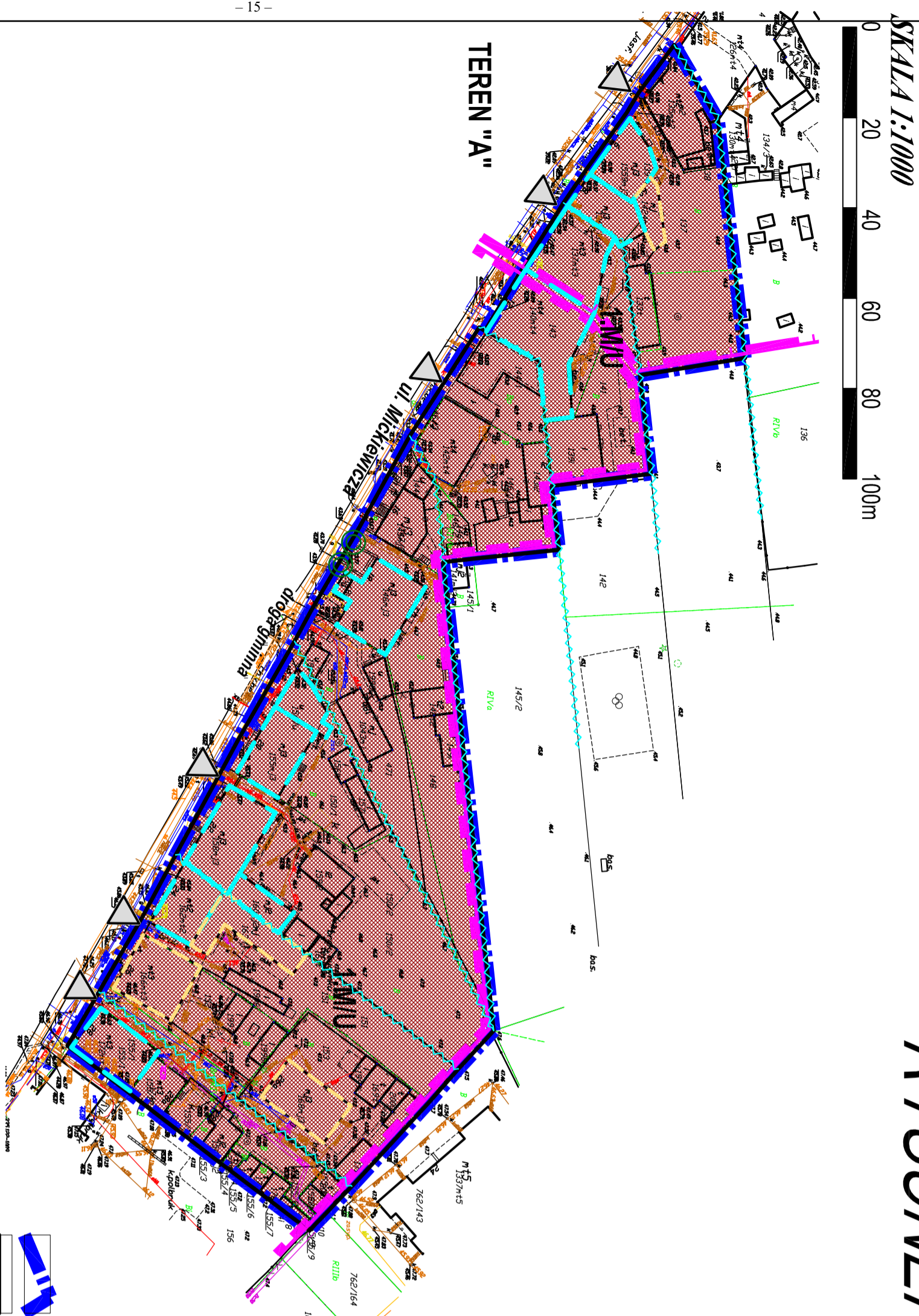
Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Pelplinie

Rufin Wysocki







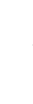













RYSUNEK PLANU


**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LII/344/18
Rady Miejskiej w Pielinie z dnia 31 stycznia 2018 r.**

WYRYS ZE STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PEPLIN (uchwalone Uchwałą Nr XL / 391 / 2010 Rady Miejskiej w Peplinie z dnia 10.11.2010 r. z późn. zmianami - zał. nr 3, Kierunki)



LEGENDA:

- | | |
|---|---|
|  | GRANICE OPRAĆOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO |
|  | LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY |
|  | OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY |
|  | OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN |
|  | PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM: |
|  | MU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA I LUB ZABUDOWA USŁUGOWA |
|  | PU - ZABUDOWA PRODUKCYJNA, MAGAZYN I SKŁADY LUB ZABUDOWA USŁUGOWA |
|  | OBZAR PLANU W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW |
|  | ZESPÓŁ URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO MIASTA, W TYM: |
|  | - W GRANICACH STREFY KONSERWACJI URBANISTYCZNEJ WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ |
|  | - W GRANICACH STREFY RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ |
|  | - W STREFIE OTOCZENIA WW, ZESPÓŁU - STREFA OGRANICZENIA GABARYTU (CAŁY TEREN 2.PU I 3.PU) |
|  | OBIEKTY ZABYTKOWE FIGURUJĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW |
|  | OBIEKTY WSPÓŁTWORZĄCE KLIMAT HISTORYCZNEJ ZABUDOWY |
|  | GRANICA HISTORYCZNEGO ZESPÓŁU ZABUDOWY DAWNEJ MIECZARNI |
|  | HISTORYCZNE ROZGRANICZENIA NIEMUCHOMOŚCI |
|  | HISTORYCZNE PRZEJŚCIA LUB I PRZEZĄDY |
|  | RELIKTY HISTORYCZNEJ ZIELENI |
|  | ZACHOWANIE WIDOKU NA OBIEKTY ZABYTKOWE |

| | |
|---|--|
|  | <p>PRZEDSIĘWZIENIE O PROJEKTOWANIE I ZATWIERDZENIU SP. Z O.O. UL. KONSTYTUCYJNY 14G, 53-206 STRĄCZAKÓW GÓRSKSI TEL. 55 65 220 57, FAX 55 56 114 78 e-mail: prezys@prowroclaw.pl</p> |
| | <p>ZMIANA WYKONAWCZEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA I PRZESTRZENNEGO UŻYTIKOWANIA PRACOWNI MIASTA I PLANU W POLONOCYKONSTRUKCYJNEJ CZĘŚCI</p> |
| <p>RYSUMEK PLANU</p> | |
| <p>Autor opracowania: dr inż. arch. Barbara Jaszczyk - Saliwowska <i>(uprawnienia inżynierskie nr 1540)</i></p> | |
| <p>Opracowanie graficzne: mgr Katarzyna Makłowska</p> | |
| <p>Data opracowania: LUTY - GRUDZIEŃ 2017 r.</p> | |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/344/18
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 31 stycznia 2018 r.

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

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

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

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 14.08.2017 r. do 12.09.2017 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 26 września 2017 r. zgłoszono 3 pisma zawierające uwagi do projektu planu, w następującym zakresie:

- 1) Pismo z dnia z dnia 07.09.2017 r. (wpływ do Urzędu Miasta i Gminy Pelplin dnia 07.09.2017 r.) złożone przez Krystynę Rąbała, zam. Bielawki dotyczące nieruchomości oznaczonej nr 144/1, obręb Pelplin (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1.M/U), w tym w szczególności następujących kwestii:
 - a) dodania do wykluczenia stosowania blachy jako materiału elewacyjnego słowa „trapezowej”,
 - b) usunięcia z zapisu dotyczącego dopasowania się nowej zabudowy do historycznych budynków zakresu „kształtu dachu”,
 - c) dodania do zapisu dotyczącego elementów budynku wyższych niż określona maksymalna wysokość budynków sformułowania: „widoczne z ul. Mickiewicza ww. elementy muszą harmonizować się z jej pierzeją oraz uzyskać indywidualną akceptację odpowiedniego rzeczowo Konserwatora Zabytków”; dodatkowo w tym punkcie wnioskowano o możliwość dopisania zieleni, jako elementu, który może być wyższy niż określona maksymalna wysokość budynków (korespondencja e-mail),
 - d) dodania do zapisu dotyczącego geometrii dachu bryły budynku głównego możliwości dachu pulpitowego z możliwością zastosowania pogrążonego tarasu dachowego niewidocznego z ul. Mickiewicza;
- 2) Pismo z dnia 07.09.2017 r. (wpływ do Urzędu Miasta i Gminy Pelplin dnia 08.09.2017 r.) złożone przez Krystynę Rąbała, zam. Bielawki dotyczące nieruchomości oznaczonej nr 144/1, obręb Pelplin (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1.M/U), w zakresie wskaźników miejsc parkingowych dla usług, tj. możliwości rezygnacji z określenia wskaźnika uzależnionego od wielkości powierzchni użytkowej usług;
- 3) Pismo z dnia 25.09.2017 r. (wpływ do Urzędu Miasta i Gminy Pelplin dnia 25.09.2017 r.) złożone przez Krystynę Rąbała, zam. Bielawki dotyczące nieruchomości oznaczonej nr 144/1, obręb Pelplin (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1.M/U), w tym w szczególności następujących kwestii:
 - a) rezygnacji z określania minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych dla usług,
 - b) ograniczenie obowiązku przeprowadzenia w zespole urbanistyczno-krajobrazowym miasta Pelplina wpisanym do rejestru niezbędnych badań archeologicznych wyłącznie do strefy konserwacji urbanistycznej zabytków,
 - c) dopuszczenia lokalizacji zieleni na dachu i dopuszczenia jej widoczności z ul. Mickiewicza,
 - d) dopuszczenia geometrii dachu w postaci „dachu mansardowego” dla budynków towarzyszących.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin rozstrzygnął dnia 03.10.2017 r. złożone uwagi i postanowił je uwzględnić, zmieniając projekt planu miejscowego oraz poddając go niezbędnym uzgodnieniom z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ze względu na położenie planu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków). Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr ZN.5150.266.6.2016.JK z dnia 02.11.2017 r. odmówił uzgodnienia zmienionego projektu planu, podając jednocześnie warunki, po spełnieniu których uzgodnienie można uzyskać.

3. Ostateczny projekt planu, po dokonaniu niezbędnych korekt ustaleń planu miejscowego został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowieniem nr ZN.5150.266.8.2016.JK z dnia 08.12.2017 r. W wyniku dokonanych uzgodnień nie uwzględniona pozostała część uwag lub wprowadzono ograniczenia zagospodarowania i kształtowania zabudowy w zakresie:

- 1) pozostawiono wykluczenie blachy, jako materiału elewacyjnego w obrębie strefy konserwacji urbanistycznej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina wpisanego do rejestru zabytków,
- 2) do katalogu wykluczonych materiałów elewacyjnych z blachy w strefie restauracji urbanistycznej i strefie otoczenia zabytku zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina wpisanego do rejestru zabytków dodano słowa „trapezowej i falistej”;
- 3) pozostawiono zapis dotyczący dopasowania się nowej zabudowy do historycznych budynków także w zakresie „kształtu dachu”;
- 4) dla budynków towarzyszących nie dopuszczono geometrii dachu w postaci „dachu mansardowego”;
- 5) zachowano warunek braku widoczności z ul. Mickiewicza elementów budynku, których nie dotyczy określona w planie maksymalna wysokość budynków;
- 6) określono maksymalną wysokość zieleni lokalizowanej na dachu budynku dla posesji, przy ul. Mickiewicza 14a na „1,5m”.

4. Niniejszym Rada Miejska w Pelplinie potwierdza stanowisko Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin w sprawie rozstrzygnięcia uwag.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LII/344/18
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 31 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1875 z późn.zm.), art.216 ust 2 pkt 1ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.2077)

Rada Miejska w Pelplinie ustala, co następuje:

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej