



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 4 listopada 2021 r.

Poz. 3916

UCHWAŁA NR XXXIII/273/21 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 9 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Wybudowanie i Strzelnica

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Pelplinie Nr X/85/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Wybudowanie i Strzelnica, uchwała się, 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., zmienionego Uchwałą nr XXII/197/20 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 września 2020 r. w obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego).

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Wybudowanie i Strzelnica, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 31,12 ha.

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

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:2000, 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie liczbowo-literowe terenów;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) U/P – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - b) P – teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów,
 - c) ZE – teren zieleni nieurządzonej (ekologicznej);
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków;
- 7) położenie w strefie ochrony krajobrazowej miasta Pelplina (przedpole ekspozycyjne panoramy miasta);
- 8) otwarcie widokowe;
- 9) oś widoku na iglicę katedry w Pelplinie;
- 10) linia nasadzenia wzdłuż osi widoku;
- 11) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu, w tym wzmocnienie istniejących szpalerów drzew wzdłuż dróg;
- 12) strefa lokalizacji zabudowy o obniżonej wysokości;
- 13) rejon lokalizacji głównych wjazdów dla obsługi komunikacyjnej terenu w granicach terenu o podstawowej wysokości zabudowy.

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

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujęte w ewidencji zabytków; zasady ich ochrony określono w § 7 niniejszej uchwały.

2. Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony krajobrazowej miasta Pelplina (przedpole ekspozycyjne panoramy miasta); zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie: 1.U/P oraz 2.P - § 12-13 niniejszej uchwały, w szczególności poprzez różnicowanie dopuszczalnej wysokości zabudowy.

3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § 12-14 poprzez ustalenie przeznaczenia terenu i sposobów zagospodarowania, 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. Obszar planu nie wymaga ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenie objętym 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 wydzielonego terenu, w tym linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, określone w § 12-14, 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. Obszar planu charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem terenu; ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m, z wyjątkiem:

- 1) dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych;
- 2) sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych, w tym przyłączy;
- 3) stawów, oczek wodnych, drenaży;
- 4) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej;
- 5) lokalizacji części podziemnych budynków.

7. Ustala się wymóg urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej celem uzyskania izolacji wizualnej i zniwelowania ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności w obrębie terenu, w miejscach wskazanych na rysunku planu: od strony dróg publicznych – ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie, od strony terenów zieleni nieurządzonej, o charakterze ekologicznym (tereny 3.ZE i 4.ZE), a także od strony ronda (w sąsiedztwie obiektu kulturowego – krzyża, zlokalizowanego przy rozwidleniu dróg, poza obszarem planu) oraz od strony gruntów rolnych położonych po południowej stronie obszaru objętego planem.

8. Gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej należy dobrać z gatunków rodzimych; przy projektowaniu zieleni izolacyjno-krajobrazowej uwzględnić przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych i konieczność lokalizacji zjazdów oraz zasady bezpieczeństwa ruchu na drodze, przy czym realizacja przedsięwzięć i prace budowlane w obszarze planu nie mogą stanowić zagrożenia ani przyczynku dla uszczerbku drzew stanowiących element krajobrazu kulturowego obszaru planu, w szczególności drzew zlokalizowanych wzdłuż ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie.

9. 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 oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Obszar planu jest położony w obszarze wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin jako przedpole ekspozycyjne cennych panoram miejscowości z dominantą kościoła, który stanowi strefę ochrony krajobrazowej miasta Pelplina (przedpole ekspozycyjne panoramy miasta); w wyniku wykonanych analiz krajobrazowych określono zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zmierzające do ochrony wartości krajobrazu kulturowego, tj:

- a) wyznaczono od strony ul. Strzelnica otwarcie widokowe, które stanowi początek osi widoku na iglicę katedry w Pelplinie,
- b) wskazano oś widoku na iglicę katedry w Pelplinie przebiegającą przez tereny 2.P i 1.U/P wzdłuż której nakazuje się urządzenie nasadzenia alejowego -pasów zieleni po obu stronach osi widoku,
- c) szerokość każdego pasa zieleni w liniach nasadzeń alejowych wzdłuż osi widoku – 10m, pas zieleni składający się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa), o wysokości nasadzeń min. 1,5m, uzupełnionego zielenią średnią (krzewy),
- d) dopuszcza się lokalizację parkingów w liniach nasadzeń alejowych wzdłuż osi widoku, przy czym lokalizacja miejsc parkingowych nie może zaburzać ciągłości i zwartości pasa zieleni,

e) szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy wskazano w ustaleniach szczegółowych dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie: 1.U/P oraz 2.P - § 12-13 niniejszej uchwały, w szczególności poprzez wyłączenie z lokalizacji budynków części terenów oraz różnicowanie dopuszczalnej wysokości zabudowy.

3. W obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków (zasięg stref wskazano na rysunku planu) wykonywanie prac ziemnych (związanych z zainwestowaniem terenu i zmianą sposobu jego zagospodarowania) wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, położonych w granicach administracyjnych miasta Pelplina w klasach bonitacyjnych RIIIb, RIIIa, ŁII, RIVa, RIVb, ŁIV, RV, PsVI, RVI i N, obejmujących cały obszar opracowania planu.

§ 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 budynków 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 przemysłowe odprowadzić do sieci kanalizacji gminnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin (poza obszarem opracowania planu); ścieki przemysłowe, w zależności od ich składu, mogą wymagać podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji gminnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin (poza obszarem opracowania planu).

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) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny (np. ogrody deszczowe, płyty ażurowe stosowane na dojazdach i parkingach);
- 5) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do sieci 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 i projektowanych sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
- 3) dla napowietrznych linii elektroenergetyczna średnich napięć 15kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej szerokości 14m (po 7m w każdą stronę od osi linii); w obrębie pasa występują ograniczenia w zagospodarowaniu z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; w przypadku przebudowy linii na kablową wyznaczony pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje.

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 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 wojewódzka nr 230 – ul. Wybudowanie oraz droga powiatowa nr 2818G relacji Pelplin-Pomyje-Lignowy Szlacheckie i nr 2889G – ul. Strzelnica.

2. Obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednio z dróg publicznych; przy czym na teren 2.P dopuszcza się lokalizację:

- 1) maksymalnie dwóch zjazdów z każdej z dróg publicznych (ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie), w rejonach lokalizacji głównych wjazdów dla obsługi komunikacyjnej terenu w granicach terenu o podstawowej wysokości zabudowy (rejony zaznaczono na rysunku planu);
- 2) po jednym zjeździe z każdej z dróg publicznych (ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie) w obszarze strefy lokalizacji zabudowy o obniżonej wysokości (strefaznaczona na rysunku planu).

3. Projektowane zjazdy z dróg publicznych winny uwzględniać rozstaw drzew rosnących wzdłuż ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie, celem ich zachowania.

4. Obsługa komunikacyjna terenów dopuszczalna jest także za pośrednictwem dróg wewnętrznych (dojazdów do zabudowy) wydzielonych w ramach zagospodarowania terenów.

5. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla terenów o funkcji inwestycyjnej: 1.U/P i 2.P, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) przewidzieć nie mniej niż:
 - a) 5 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej produkcji, magazynów i składów,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - d) nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla funkcji produkcji magazynów i składów oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla funkcji usług;
- 2) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie są wymagane;
- 3) 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;
- 4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją, będących w dyspozycji inwestora przedsięwzięcia.

§ 11. Stawki procentowe

Ustala się stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem U/P;
- 2) nie określa się wysokości stawki dla terenów oznaczonych symbolami 2.P, 3.ZE i 4.ZE – tereny stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pelplin.

§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1.U/P

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowo- produkcyjna;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków usługowych, z wyłączeniem usług z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
 - b) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu,
 - c) lokalizacja zakładów przemysłowych,
 - d) lokalizacja budynków usługowych o charakterze pomocniczym, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa, obsługi socjalno-bytowej, otoczenia infrastruktury dla przedsiębiorstw produkcyjnych,
 - e) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW w postaci farm fotowoltaicznych, wraz ze strefą ochronną ogniw fotowoltaicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej towarzyszącej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe, sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii, magazyn energii),
 - f) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej (magazynowej) i garaży,
 - g) lokalizacja funkcji mieszkaniowej towarzyszącej podstawowej funkcji terenu, tzw. mieszkanie dla właściciela,
 - h) lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - i) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - j) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązujące dla nowych budynków i ogniw fotowoltaicznych zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

- a) 8m lub 20m od krawędzi jezdni drogi publicznej wojewódzkiej nr 230 – ul. Wybudowanie,
 - b) 8m lub 20m od krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej nr 2818G – ul. Strzelnica,
 - c) 5m od rowu melioracyjnego,
 - d) za linią nasadzenia alejowego wzdłuż osi widoku na iglicę katedry w Pelplinie;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 60% działki budowlanej; do powierzchni zabudowy wlicza się także powierzchnie wiat;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%;
 - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,5;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych na gruncie lub jako urządzenia lokalizowane na dachach budynków;
 - 6) nowe budynki lokalizować kalenicą w położeniu zbliżonym do równoległego w stosunku do przebiegu dróg publicznych (ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie), drogi położone są poza obszarem opracowania planu;
 - 7) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych (dojazdów do działek) – 12m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 20x20m,
 - c) powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o podstawowej funkcji terenu - 9,0m, z możliwością podwyższenia wysokości części budynku dla potrzeb technologicznych do 12,0m na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) dla budynków towarzyszących – 5,0m,
 - c) określona wysokość budynków o funkcji podstawowej i budynków towarzyszących dotyczy także ewentualnych ogniw fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków,
 - d) dla obiektów ogniw fotowoltaicznych lokalizowanych na gruncie wraz z niezbędnymi obiektami i infrastrukturą towarzyszącą – 8,0m,
 - e) dla obiektów składowanych na otwartej przestrzeni określa się maksymalną wysokość składowania – 10,0m;
- 2) geometria dachu budynków i wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 3) maksymalny poziom posadowienia parteru budynków nieprodukcyjnych – 0,6m n. p. t.;
- 4) wykończenie budynków w zakresie kolorystyki i materiałów na elewacjach i pokryciach dachowych kształtować w nawiązaniu do tradycji budowlanej regionu, tj. dopuszcza się tynki w kolorach barw ziemi oraz cegłę, kamień w partii cokołowej, drewno, metal;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych, tj. kolorystyka nie występująca w tradycji budowlanej regionu i historycznej zabudowie oraz o zintensyfikowanym nasyceniu barwy i/lub z połyskiem;
- 6) rzut budynków prostokątny, forma zabudowy - wolnostojąca.

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

- 1) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zmierzające do ochrony wartości krajobrazu kulturowego w strefie ochrony krajobrazowej miasta Pelplina (przedpole ekspozycyjne panoramy miasta) określono w §7 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zieleni izolacyjno – krajobrazową:
 - a) od strony dróg publicznych, w miejscu wskazanym na rysunku planu, szerokość pasa zieleni nie mniej niż 10 m, gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa należy dobrać z gatunków rodzimych, w nawiązaniu do istniejących drzew szpalerów wzdłuż dróg publicznych – ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie,
 - b) od strony ronda (w sąsiedztwie obiektu kulturowego – krzyża, zlokalizowanego przy rozwidleniu dróg, poza obszarem planu), w miejscu wskazanym na rysunku planu, szerokość pasa zieleni nie mniej niż 5 m, dopuszcza się zagospodarowanie w postaci kępy zieleni; gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa należy dobrać z gatunków rodzimych.

§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2.P

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu,
 - b) lokalizacja zakładów przemysłowych,
 - c) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa i obsługi socjalno-bytowej,
 - d) lokalizacja budynków usługowych z zakresu instytucji otoczenia infrastruktury dla przedsiębiorstw produkcyjnych, w szczególności centrów logistycznych i dystrybucyjnych, instytucji wystawienniczych i wymiany informacji, centrów konferencyjnych,
 - e) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW w postaci farm fotowoltaicznych, wraz ze strefą ochronną ogniw fotowoltaicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej towarzyszącej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe, sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii, magazyny energii),
 - f) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej (magazynowej),
 - g) lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - h) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - i) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązujące dla budynków zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
 - a) 20m od krawędzi jezdni drogi publicznej wojewódzkiej nr 230 – ul. Wybudowanie,
 - b) 20m od krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej nr 2818G – ul. Strzelnica,
 - c) 10m od terenów zieleni nieurządzonej (ekologicznej (3.ZE i 4.ZE),
 - d) 10m od południowej granicy terenu, od terenów sąsiednich użytkowanych rolniczo,
 - e) za linią nasadzenia alejowego wzdłuż osi widoku na iglicę katedry w Pelplinie;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 50% działki budowlanej; do powierzchni zabudowy wlicza się także powierzchnie wiat;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych maksymalnie 1,0;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych na gruncie lub jako urządzenia lokalizowane na dachach budynków;
- 6) ustala się zasadę zagospodarowania terenu polegającą na stopniowaniu wysokości zabudowy od strony południowej, tj.: zabudowa w strefie lokalizacji zabudowy o ograniczonej wysokości (strefę wskazano na rysunku planu) o maksymalnej wysokości stanowiącej nie więcej niż 3/4 podstawowej wysokości budynków lokalizowanych w pozostałej części terenu, poza tą strefą;
- 7) nowe budynki lokalizować kalenicą w położeniu zbliżonym do równoległego w stosunku do przebiegu dróg publicznych (ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie), drogi położone są poza obszarem opracowania planu;
- 8) zasady podziału na działki budowane:
 - a) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych (dojazdów do działek) – 15m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 20x20m,
 - c) powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) o funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej - 10,0m, z możliwością podwyższenia wysokości części budynku dla potrzeb technologicznych do 12,0m na powierzchni nieprzekraczającej 20% budynku,
 - b) w strefie obniżonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu obowiązuje maksymalna wysokość – 8,0m,
 - c) o funkcji usługowej pomocniczej, administracji, obsługi socjalno-bytowej – 9,0m,
 - d) dla budynków towarzyszących – 5,0m,
 - e) określona wysokość budynków dotyczy także ewentualnych ogniw fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów ogniw fotowoltaicznych lokalizowanych na gruncie wraz z niezbędnymi obiektami i infrastrukturą towarzyszącą 8m;
- 3) dla obiektów składowanych na otwartej przestrzeni określa się maksymalną wysokość składowania – 10,0m;
- 4) maksymalny poziom posadowienia parteru budynków nieprodukcyjnych – 0,6m n. p. t.;
- 5) geometria dachu budynków i wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 6) wykończenie budynków w zakresie kolorystyki i materiałów na elewacjach i pokryciach dachowych kształtować w nawiązaniu do tradycji budowlanej regionu, tj. dopuszcza się tynki w kolorach barw ziemi oraz cegłę, kamień w partii cokołowej, drewno, metal;
- 7) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych, tj. kolorystyka nie występująca w tradycji budowlanej regionu i historycznej zabudowie oraz o zintensyfikowanym nasyceniu barwy i/lub z połyskiem;
- 8) rzut budynków prostokątny, forma zabudowy - wolnostojąca.

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

- 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;
- 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji;
- 3) w zagospodarowaniu terenu, w szczególności przy lokalizacji zabudowy uwzględnić nieużytek w obniżeniu terenu wraz z rowem (obszary okresowo podmokłe) z uwagi na możliwość występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy;
- 4) w zagospodarowaniu terenu urządzić zieleń izolacyjno - krajobrazową, w miejscach wskazanych na rysunku planu:
 - a) od strony dróg publicznych,
 - b) od strony terenów zieleni nieurządzonej o charakterze ekologicznym (3.ZE i 4.ZE),
 - c) od strony południowej terenu, od terenów użytkowanych rolniczo,

szerokość pasów zieleni nie mniej niż 10 m, gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa należy dobrać z gatunków rodzimych, w nawiązaniu do istniejących drzew szpalerów wzdłuż dróg publicznych – ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie;
- 5) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zmierzające do ochrony wartości krajobrazu kulturowego w strefie ochrony krajobrazowej miasta Pelplina (przedpole ekspozycyjne panoramy miasta) określono w §7 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) w terenie zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznego w ewidencji zabytków (granice stref wskazano na rysunku planu) w obrębie których obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 14. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 3.ZE i 4.ZE

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej o funkcji ekologicznej;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń nieurządzona,
 - b) zbiorniki wodne,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniej niż 90%;
- 3) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie dotyczy.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w terenie 4.ZE zlokalizowany jest fragment strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków (granice strefy wskazano na rysunku planu) w obrębie którego obowiązują ustalenia określone w §7 ust. 3 niniejszej uchwały.

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Pelplin.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pelplinie

Jakub Zieliński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/273/21

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 9 września 2021 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 (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741)

Rada Miejska w Pelplinie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Wybudowanie i Strzelnica**

r o z s t r z y g a co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od **22.06.2021r. do 13.07.2021rr** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia 28.07.2021r. nie zgłoszono żadnych uwag.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/273/21

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 9 września 2021 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 (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305)

Rada Miejska w Pelplinie rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Wybudowanie i Strzelnica nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/273/21

Rady Miejskiej w Pelplinie

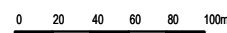
z dnia 9 września 2021 r.

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny)

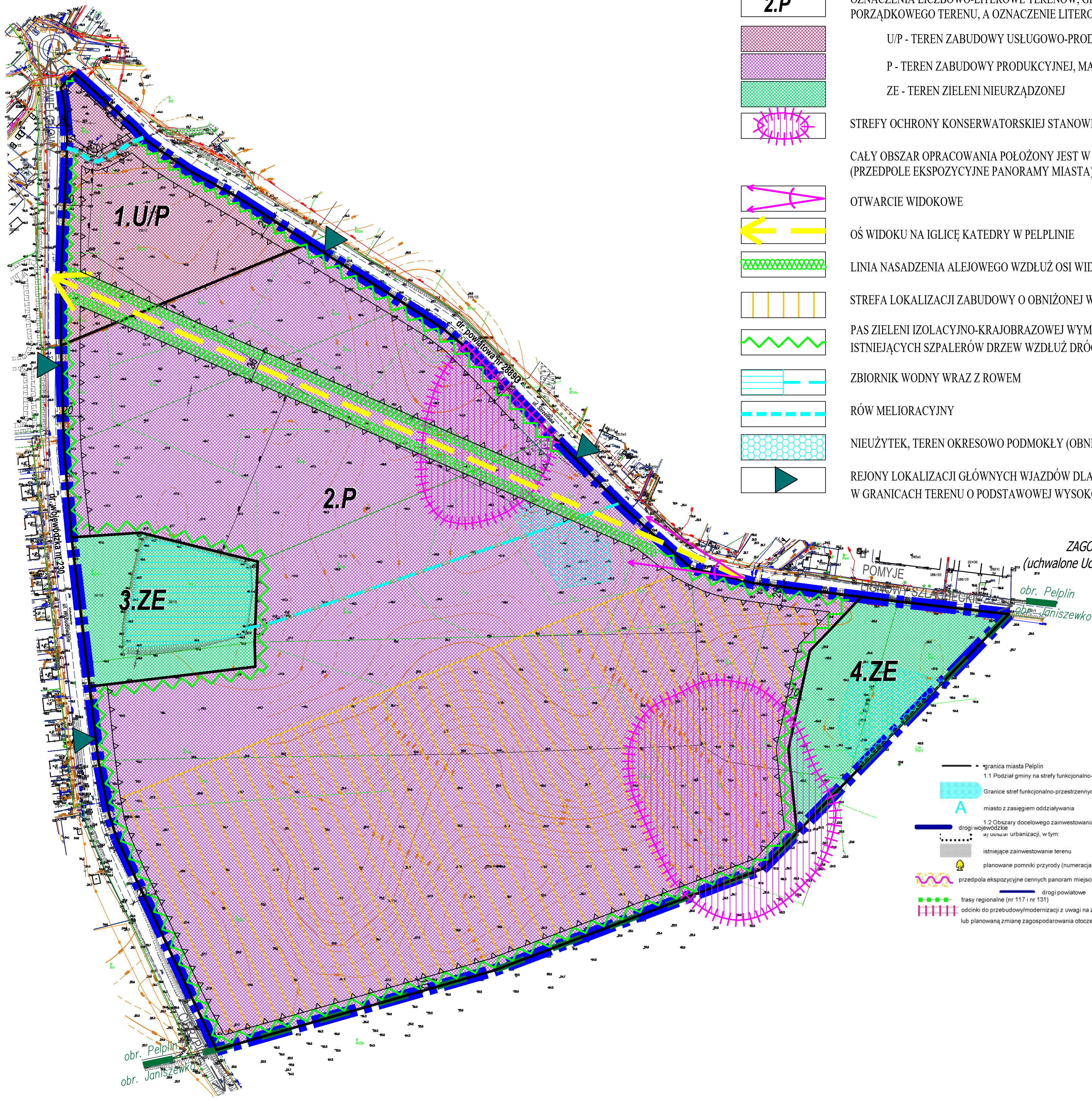
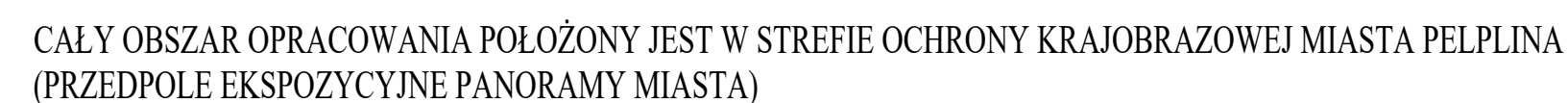
Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741).

Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 9 września 2021r.

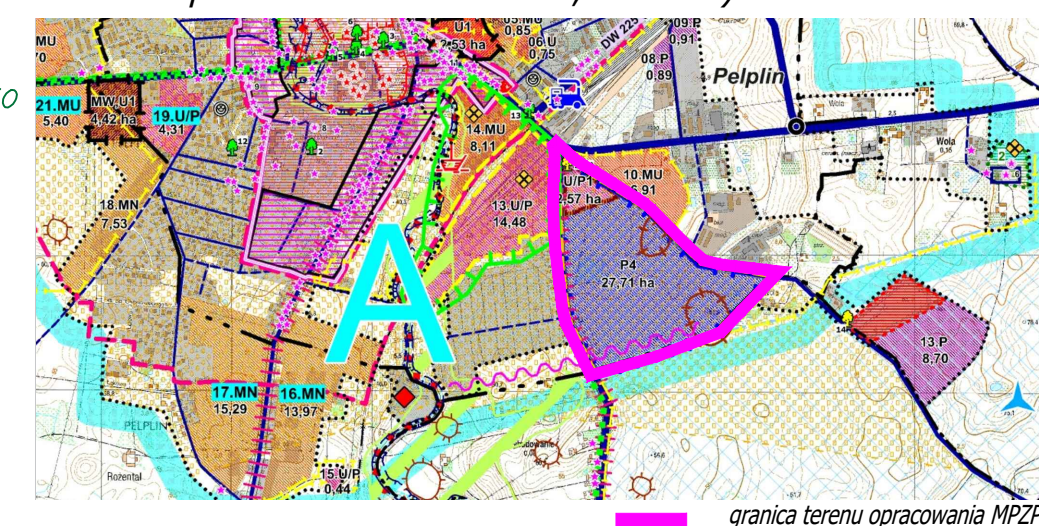
RYSUNEK PLANU



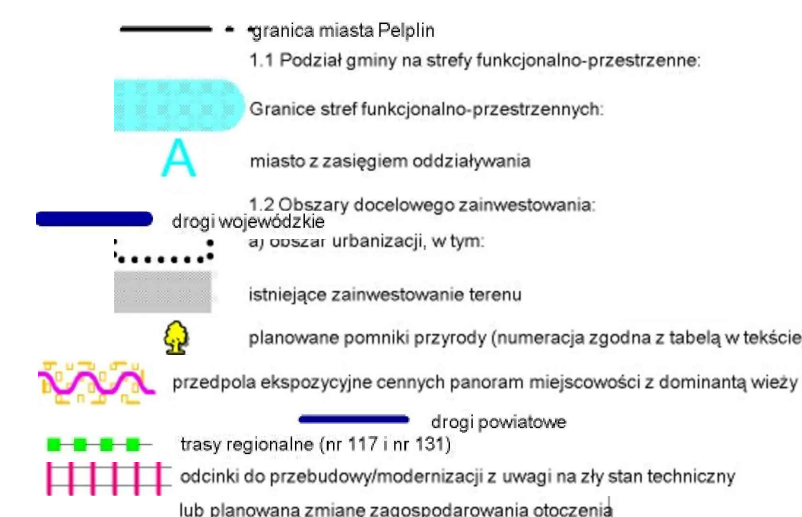
LEGENDA:



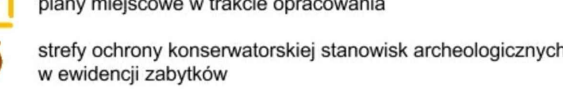
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PELPLIN
(uchwalone Uchwałą Nr XLI / 391 / 2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10.11.2010 r.
z późn. zmianami - zał. nr 3, Kierunki)



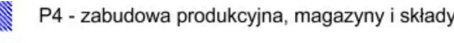
granica terenu opracowania MPZP



Oznaczenia dodane zmianą studium



nowe tereny inwestycyjne, w tym:



U/P/1 - zabudowa usługowo-produkcyjna z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej