



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia środa, 28 października 2020 r.

Poz. 4391

### UCHWAŁA NR XXII/196/20 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 30 września 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta Pelplina na obszarze po byłej Cukrowni**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XVI/158/19 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta Pelplina na obszarze po byłej Cukrowni, **Rada Miejska w Pelplinie uchwala co następuje:**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy wprowadzające**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta Pelplina na obszarze po byłej Cukrowni 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<sup>1)</sup> (zmiany nie dotyczyły obszaru opracowania planu miejscowego).

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta Pelplina na obszarze po byłej Cukrowni, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2,0 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;

---

<sup>1)</sup> Zmiany przyjęte uchwałami: Nr XLVII/311/17 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 24 października 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin dla obszaru obejmującego części działek ewidencyjnych oznaczonych nr 22/11 w obrębie geodezyjnym Pelplin oraz nr 467/17 i 467/19 w obrębie geodezyjnym Rajkowy, Nr L/335/17 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ropuchy, obejmującego część działki nr 68/4 w gminie Pelplin, Nr LII/345/18 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin dla obszaru obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Rajkowy, rejon Hilarowa, Nr LIII/348/18 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin dla obszarów obejmujących: teren „A” w rejonie ulic: Plac Grunwaldzki, Szkolnej i Klonowej; teren „B” w rejonie ulicy Starogardzkiej

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na obszarze objętym planem, z powodu braku uwarunkowań, 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 gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym<sup>2)</sup> oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §4;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §5;
- 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §6;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §7;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §8.

5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, nie będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

---

<sup>2)</sup> Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotychczas uchwalony; uchwalenie przewidywane jest nie później niż do dnia 5 marca 2022 r.

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających - symbol identyfikujący teren;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
  - b) ZE – tereny zieleni ekologicznej,
  - c) tereny komunikacyjne, w tym: KDW – droga wewnętrzna, KX – ciąg pieszy;
- 5) obiekt zabytkowy figurujący w gminnej ewidencji zabytków – fragment ogrodzenia cukrowni;
- 6) miejsce historycznego przejścia do zachowania;
- 7) obiekt o wartościach historycznych do zachowania i ochrony – pozostałość komina;
- 8) wymagany w urządzeniu terenu ciąg pieszy;
- 9) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu;
- 10) orientacyjne miejsce dopuszczalnego zjazdu z drogi publicznej.

9. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar planu w całości znajduje się w granicach wpisu do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina, w tym:
  - a) w granicach strefy restauracji urbanistycznej;
  - b) w strefie otoczenia zabytku, stanowiącego strefę ograniczenia gabarytu.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 3) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 4) **usługach społecznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym, wyrażoną w [%] w stosunku do powierzchni działki;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku (nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, itp.); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również zabudowy towarzyszącej;
- 7) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż, w tym także podziemny), wiatę garażową;

- 8) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane (budynki, budowle, wiaty) towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności: budynki i wiaty o charakterze gospodarczym (magazynowym), wiaty i altany rekreacyjne, garaże, w tym garaże podziemne;
- 9) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć działania polegające na uczytelnieniu, 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.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **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 miejscowego 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 intensywności zabudowy oraz pozwolić na mieszane przeznaczenie terenu (mieszkaniowo – usługowe). Szczegółowe zasady dotyczące przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych planu.

4. Na obszarze opracowania planu znajdują się następujące - oznaczone na rysunku planu - elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, objęte ochroną zapisami niniejszego planu:

- 1) fragmenty stref: restauracji urbanistycznej i ochrony otoczenia – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa;
- 2) obiekt zabytkowy figurujący w gminnej ewidencji zabytków – fragment ogrodzenia cukrowni;
- 3) obiekt o wartościach historycznych do zachowania i ochrony – pozostałość komina;
- 4) zasady ochrony elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych określone są w § 6 niniejszej Uchwały.

5. Ustala się wymóg swobodnego przejścia i komunikacji pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 1.MU i 2.MU.

6. Elementy o wartościach historyczno – kulturowych i ujęte w ewidencji zabytków wymienione w ust. 4 pkt 2 i 3 wymagają uwzględnienia w nowym zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 1.MU.

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 3.ZE stanowi element korytarza ekologicznego Doliny 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 mieszkaniową wielorodzinną i usługi (1.MU, 2.MU) 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. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług ustala się dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową według rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. 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.

6. 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.

7. 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**

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 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 znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej;
- 2) część obszaru opracowania znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku - strefa ograniczenia gabarytu;
- 3) granice stref wskazano na rysunku planu; w zakresie zamierzeń inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych.

2. W obszarze wpisu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) nakaz ochrony i zachowania pozostałości po historycznej strukturze przestrzennej dawnego zespołu produkcyjnego Cukrowni „Pelplin”, w szczególności fragmentu ogrodzenia cukrowni i pozostałości komina poprzez uczynienie tych elementów i uwzględnienie ich w zagospodarowaniu terenów;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- 3) zakaz realizacji garaży wolnostojących lub w postaci zespołów garaży;
- 4) teren dawnego zespołu produkcyjnego Cukrowni „Pelplin” podlega rewaloryzacji.

3. Od strony północnej obszaru opracowania planu miejscowego, w obrębie terenu 1.MU znajduje się fragment ogrodzenia cukrowni, obiektu figurującego w gminnej ewidencji zabytków (obiekt zaznaczono na rysunku planu), w obrębie obiektu obowiązują następujące zasady:

- 1) ochronie podlega forma architektoniczna obiektu, w tym wystrój elewacji;
- 2) obowiązuje nakaz zachowania historycznego przejścia zaakcentowanego przez dwa słupy o szerszej formie architektonicznej (naprzeciwko budynku przy ul. Mickiewicza 30 – budynek poza granicami opracowania planu) poprzez jego uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu; miejsce historycznego przejścia do zachowania wskazano na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się rozbiórkę części ogrodzenia, w części nie większej niż 20% w celu wykonania dojazdu i dojścia do planowanego zespołu zabudowy (od strony ul. Mickiewicza); orientacyjne miejsce dopuszczalnego zjazdu z drogi publicznej wskazano na rysunku planu; szerokość wjazdu powinna odpowiadać wartości odległości pomiędzy zachowanymi, historycznymi słupami ogrodzenia;
- 4) dopuszcza się obniżenie wysokości ogrodzenia, w tym: do wysokości nie mniej niż 1,5m dla przęsła ogrodzenia, do wysokości 2,12 m dla słupków zakończonych czapami;
- 5) obowiązuje nakaz odtworzenia fragmentu muru w miejscu historycznego jego występowania, naprzeciwko budynku przy ul. Mickiewicza 30 (budynek poza granicami opracowania planu);
- 6) roboty budowlane, prace konserwatorskie i inne działania przy obiekcie chronionym wymagają uzyskania niezbędnych opinii i decyzji właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisami Prawa budowlanego.

4. W obrębie terenu 1.MU znajduje się obiekt o wartościach historycznych - pozostałości komina, stanowiący obiekt o wartościach kulturowych świadczący o przemysłowej przeszłości miejsca (obiekt zaznaczono na rysunku planu), w obrębie obiektu obowiązują następujące zasady:

- 1) obowiązuje nakaz zachowania pozostałości budowli;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie budowli w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych otoczenia planowanego zespołu zabudowy, np. poprzez nadbudowę (nadbudowa wyłącznie w formie komina) czy realizację z jego wykorzystaniem elementu zagospodarowania terenu;
- 3) zakaz montażu na obiekcie elementów przesłaniających budowlę.

## **§ 7. 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) 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.

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) 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) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
  - a) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, z możliwością bezpośredniego zrzutu wód do rzeki Wierzyca,

c) kanalizacji deszczowej,

d) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;

- 2) 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).

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV oraz sieci nN 0,4kV, zasilane poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) 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.

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.

8. W zakresie gospodarki odpadami

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 2) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także zlokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

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

## **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

1. Jako podstawowe założenia rozbudowy układu komunikacyjnego przyjęto:

- 1) powiązanie zewnętrzne komunikacyjne obszaru planu poprzez drogę gminną (ul. Mickiewicza);
- 2) bezpośrednio powiązanie komunikacyjne z drogą gminną – ul. Mickiewicza posiada teren: 1.MU, dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu – orientacyjne miejsce dopuszczalnego zjazdu wskazano na rysunku planu, szerokość wjazdu powinna odpowiadać wartości odległości pomiędzy zachowanymi, historycznymi słupami ogrodzenia dawnej cukrowni (obiektu figurującego w gminnej ewidencji zabytków);
- 3) teren 2.MU posiada powiązanie komunikacyjne za pośrednictwem dróg wewnętrznych (tereny 01.KDW i 02.KDW);
- 4) teren 3.ZE posiada powiązanie komunikacyjne za pośrednictwem ciągu pieszego (teren 03.KX), jako powiązanie niezbędne do celów technologicznych, utrzymania terenu zieleni.

2. Drogi wewnętrzne wydzielone w obszarze planu są ogólnodostępne, dopuszcza się bezpośrednie zjazdy do terenów przyległych (1.MU i 2.MU).

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

1) dla terenów 1.MU, 2.MU zapewnić:

- a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- c) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zabezpieczyć w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce jeśli liczba miejsc wynosi mniej niż 15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi mniej niż 40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

2) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż podziemny), wiatę garażową;

3) wymagane ustaleniami miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją;

4) ustala się wymóg realizacji, w obrębie miejsc parkingowych wydzielonych na terenie nieruchomości, jednego drzewa na każde dwa miejsca parkingowe;

5) nie są miejscami postojowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu miejsca parkingowe wydzielone w terenach komunikacyjnych ani w pasach drogowych ulic.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 9. Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów;**

#### **Karta terenu 1.MU**

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, przy czym usługi dopuszczalne wyłącznie w parterach budynków,
- c) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, usług o charakterze biurowym, a także usług społecznych,
- d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z wykluczeniem lokalizacji garaży w formie budynków wolnostojących i zespołów garażowych,
- e) zieleni urządzona,
- f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- g) dojeżdża i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 35%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,0,



b) maksymalna: 1,6;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje od strony ul. Mickiewicza (droga poza obszarem opracowania planu) w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) ustala się wymóg urządzenia w zagospodarowaniu terenu ciągów pieszych w przebiegu ustalonym orientacyjnie na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej przy granicy działek ewidencyjnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren znajduje się w obrębie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych;
- 2) w granicach terenu znajdują się obszary i obiekty stanowiące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, wymienione w § 4 ust 4 niniejszej uchwały, zasady ich określone są w § 6 niniejszej Uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość głównej bryły budynków o podstawowej funkcji zabudowy (mieszkaniowej wielorodzinnej i usług) – 12m, dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 16m dla części budynków o wielkości rzutu nie większej niż 20% powierzchni zabudowy terenu;
- 2) maksymalna wysokość obiektów o charakterze zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 4m;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, w tym realizację garaży podziemnych;
- 4) nie reguluje się geometrii dachu;
- 5) forma architektoniczna planowanego zespołu zabudowy kształtowana indywidualnie z nawiązaniem do historycznych wartości przedmiotowego obszaru przemysłowego, w tym: główna bryła budynku rozczłonkowana;
- 6) w zakresie materiałów wykończeniowych budynków ustala się dla elewacji budynków stosowanie: cegły (w tym okładzin ceramicznych), metalu, szkła, betonu w kolorach naturalnych tych materiałów oraz tynku, z wykluczeniem stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) dla obiektów zabytkowych, tj. fragmentu ogrodzenia cukrowni figurującego w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektu, stanowiącego pozostałości komina, zasady ich ochrony i kształtowania określono w § 6 niniejszej Uchwały.

**§ 10. Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów;**

#### **Karta terenu 2.MU**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 2) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;
- 3) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, przy czym usługi dopuszczalne wyłącznie w parterach budynków,
  - c) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, usług o charakterze biurowym, a także usług społecznych,
  - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - e) zieleni urządzona,

- f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 22%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,0,
  - b) maksymalna: 0,8;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje:
  - a) od strony korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy rangi regionalnej, od krawędzi skarpy doliny rzeki w odległości 15 m,
  - b) od strony granicy działki nr 253/23, z budynkiem figurującym w gminnej ewidencji zabytków (działka oraz budynek znajdują się poza obszarem opracowania planu) równolegle do elewacji bocznej budynku w odległości 20 m;
- 5) ustala się wymóg urządzenia w zagospodarowaniu terenu ciągów pieszych wraz z zielenią, w tym nasadzania alejowe, lub szpaler drzew; przebieg ciągów pieszych ustalono orientacyjnie na rysunku planu;
- 6) ustala się wymóg urządzenia w zagospodarowaniu terenu pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony terenu 3.ZE o szerokości nie mniejszej niż 5 m, pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wskazano na rysunku planu;
- 7) zespół zabudowy należy kształtować w formie kilku budynków w odstępach nie mniejszych niż 4 m od siebie, wyklucza się zabudowę w formie jednego bloku wielorodzinnego;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej przy granicy działek ewidencyjnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren znajduje się w obrębie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych;
- 2) teren położony jest w granicach strefy otoczenia zabytku, stanowiącego strefę ograniczenia gabarytu układu urbanistyczno-krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków województwa, zasady ochrony i kształtowania określono w § 6 niniejszej Uchwały.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) rzut pojedynczego budynku maksymalnie 20m x 15m;
- 2) maksymalna wysokość głównej bryły budynku o podstawowej funkcji zabudowy (mieszkaniowej wielorodzinnej i usług) – 12m, dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 16m dla części budynku, w wielkości nieprzekraczającej 20% powierzchni jego rzutu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) maksymalna wysokość obiektów o charakterze zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 4m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, w tym realizację garaży podziemnych;
- 5) nie reguluje się geometrii dachu;
- 6) forma architektoniczna planowanego zespołu zabudowy kształtowana indywidualnie z nawiązaniem do historycznych wartości przedmiotowego obszaru przemysłowego pod względem występujących w historycznej zabudowie materiałów elewacyjnych; w nawiązaniu do architektury występującej w historycznej zabudowie mieszkaniowej w najbliższym otoczeniu, np. willa dyrektora (zabudowa poza granicami opracowania planu) pod względem gabarytów;
- 7) w zakresie materiałów wykończeniowych budynków ustala się dla elewacji budynków stosowanie: cegły (w tym okładzin ceramicznych), metalu, szkła, betonu w kolorach naturalnych tych materiałów oraz tynku,

przy czym zastosowanie tynku ogranicza się do powierzchni nie większej niż 30% elewacji budynku, z wykluczeniem stosowania jaskrawych kolorów.

**§ 11. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów;**

#### **Karta terenu 3.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) zieleni 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- a) zakaz lokalizacji budynków.

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

**§ 12. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;**

#### **Karta terenów: 01.KDW i 02.KDW**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

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

**§ 13. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;**

**Karta terenów: 03.KX**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszy;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja tras rowerowych,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) zieleń towarzysząca.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu 3.ZE dla potrzeb technologicznych.

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

**Rozdział 4.****Ustalenia końcowe**

§ 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

**Jakub Zieliński**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/196/20

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 30 września 2020 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 2020 roku, poz. 293, z późn. zm.),

Rada Miejska w Pelplinie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta Pelplina na obszarze po byłej Cukrowni rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 97.08.2020 r do 04.09.2020 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **25.09.2020 nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/196/20

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 30 września 2020 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 2020 roku, poz. 293, 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 2020 r. poz. 713) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.)

Rada Miejska w Pelplinie ustala, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta Pelplina na obszarze po byłej Cukrowni nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.



SKALA 1:1000

Poz. 4391



RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/196/20  
Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 września 2020 r.

LEGENDA:

GRANICE OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKARCZALNE LINE ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN

PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:

MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ I USŁUG

ZE - TERENY ZIELENI EKOLOGICZNEJ

TERENY KOMUNIKACYJNE, W TYM:

- KDW - DROGA WEWNĘTRZNA

- KX - CIĄG PIESZY

OBSZAR PLANU W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW  
ZESPÓŁU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO MIASTA PELPLINA, W TYM:

- W GRANICACH STREFY RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ

- W GRANICACH STREFY OTOCZENIA ZABYTKU STANOWIĄCEGO STREFĘ OGRANICZENIA GABARYTU

OBIEKT ZABYTKOWY FIGURUJĄCY W GMINNEJ EWIDECJI ZABYTKÓW - FRAGMENT OGRODZENIA CUKROWNI

OBIEKT O WARTOŚCIACH HISTORYCZNYCH DO ZACHOWANIA I OCHRONY - POZOSTAŁOŚĆ KOMINA

MIEJSCE HISTORYCZNEGO PRZEJŚCIA DO ZACHOWANIA

WYMAGANY W URZĄDZENIU TERENU CIĄG PIESZY

ORIENTACYJNE MIEJSCE DOPUSZCZALNEGO ZIAZDU Z DROGI PUBLICZNEJ

REGIONALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINY WIERZCZY

PAS ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ, WYMAGANY W URZĄDZENIU TERENU

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

