

**Uchwała Nr XIII/115/03
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 24 października 2003 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Pelplin przy ul. Gen. Maczka – dz. geod. 259/18 – 259/33

Na podstawie art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139, zmiany: Nr 41 poz. 412, Nr 111, poz. 1279 z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 171) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Pelplinie **uchwala**, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Pelplin w rejonie ul. Gen. Maczka, związany z przeznaczeniem terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zielenią izolacyjno-krajobrazową oraz drogami dojazdowymi.
2. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 4,26 ha - działki geodezyjne: dz. 259/18-259/33 w mieście Pelplin przy Granice obszaru objętego niniejszym planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały- rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.
2. Ustalenia tekstowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przedstawiono w postaci kart ustaleń dla poszczególnych terenów w § 4 niniejszej uchwały, zawierających następujące grupy ustaleń:
 - funkcja terenu
 - zasady zagospodarowania terenu
 - zasady podziału na działki
 - zasady kształtowania zabudowy
 - zasady obsługi komunikacyjnej
 - zasady obsługi infrastrukturalnej
 - warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego, krajobrazu oraz zdrowia ludzi
3. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu- załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały są:
 - granica opracowania, obowiązywania ustaleń planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

- nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie wewnętrznego podziału na działki
- granica strefy konserwatorskiej – układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3

1. Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w tekście planu :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynku (dotyczy zabudowy produkcyjnej, gospodarczej, wiat i garaży), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy max 1,5 m części budynku (do 20% szerokości frontu), zwłaszcza schodów zewnętrznych, zejść i zjazdów do piwnic i garaży;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, woda powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²
- 3) powierzchnia zabudowy terenu – suma powierzchni budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%]
- 4) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona od naturalnego poziomu gruntu (średnia pod obrysem budynku) do najwyższego elementu pokrycia budynku (w przypadku dachu płaskiego - górna płaszczyzna stropodachu, w przypadku dachu stromego - najwyższa kalenica dachu).

Pojęcia użyte w znaczeniu powyższych definicji oznaczono w tekście ustaleń planu symbolem (*).

§ 4

Ustalenia tekstowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały- rysunku planu- są następujące.

1. Teren 1 MN, 2MN

- 1) Funkcja terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczalne sytuowanie poza budynkiem głównym – mieszkalnym także budynku gospodarczego oraz garażu na potrzeby zab. mieszkaniowej, dopuszcza się sytuowanie usług wbudowanych nieuciążliwych, nie powodujących konieczności zmiany sposobu użytkowania budynku lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu
- 2) Zasady zagospodarowania terenu -
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy*- do 45% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki;
 - b) wymagana minimalna powierzchnia biologicznie -czynna* 30% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy* od granic terenu, wydzielonych dróg- jak na rysunku planu – zał. graf. nr 1 do niniejszej uchwały

- d) na jednej działce możliwa lokalizacja tylko jednego budynku głównego - mieszkalnego
- 3) Zasady podziału na działki –
 - a) dopuszcza się podział na działki wg zasad pokazanych na rysunku planu
 - b) dopuszcza się łączenie działek dla potrzeb jednego inwestora, pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla działki przed połączeniem
- 4) Zasady kształtowania zabudowy-
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy* -budynku głównego mieszkalnego - do 8,0 m. licząc od naturalnej poziomicy terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury; budynku pomocniczego – nie wyżej niż 5,5 m
 - b) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia dachu budynku głównego- 45-50 °; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o spadku 15-30 %, w tym jednospadowe; kolor pokrycia dachowego – czerwony
 - c) kalenice dachów budynków głównych ustawione równolegle do ul. Gen. Maczka
 - d) zespół zabudowy usytuowany na jednej działce winien tworzyć zharmonizowaną pod względem formy, rozwiązań materiałowych i kolorystyki całość
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd od drogi dojazdowej 5 KD, 6KD lub ul. Gen. Maczka; parkowanie – na własnej działce, minimalna ilość miejsc postojowych 1mp/1 dom
- 6) Zasady obsługi inżynierskiej- wg zasad podanych w § 5
- 6) Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego, krajobrazu oraz zdrowia ludzi – teren 1 MN znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków; obowiązuje wymóg uzgodnień projektów budowlanych oraz projektów zagospodarowania terenu z Woj. Konserwatorem Zabytków w Gdańsku

Teren 3.ZE

- 1) Funkcja terenu - teren zieleni ekologicznej, bez zabudowy; dopuszczalne usytuowanie sieci i obiektów uzbrojenia inżynierskiego terenu; wyklucza się sytuowanie parkingów
- 2) Zasady zagospodarowania terenu –
 - a) zagospodarowanie zielenią adekwatną siedliskowo i geograficznie, z zachowaniem istniejącej zieleni oraz z uwzględnieniem istniejących sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu (linia energetyczna napowietrzna, kanalizacja sanitarna tłoczna); wymóg zachowania istniejącego ukształtowania powierzchni terenu
- 3) Zasady podziału na działki –
 - a) nie dopuszcza się podziału na działki
- 4) Zasady kształtowania zabudowy-

- a) zakaz sytuowania zabudowy
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd od ul. Gen. Maczka;
- 6) Zasady obsługi inżynieryjnej – wg zasad podanych w § 5

3. Teren 4.EE

- 1) Funkcja terenu – teren urządzeń infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w energię elektryczną, proj.. stacja transformatorowa 15/04KV
- 2) Zasady zagospodarowania terenu –
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy* - do 30% powierzchni terenu
 - b) wymagana minimalna powierzchnia biologicznie – czynna* 30% powierzchni terenu
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granic terenu
- 3) Zasady podziału na działki –
 - a) nie dopuszcza się podziału na działki
- 4) Zasady kształtowania zabudowy –
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy* - do 5,0 m. licząc od naturalnej poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury;
 - b) kształtowanie zabudowy wg wymogów technologicznych; dopuszcza się rozwiązania typowe, katalogowe stacji
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd od drogi dojazdowej – ul. Gen. Maczka;
- 6) Zasady obsługi inżynieryjnej – wg zasad podanych w § 5.

Teren 5.KD, 6.KD

- 1) Funkcja – teren komunikacji, droga dojazdowa wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających – 10m, z zatoką postojową i do zawracania – jak na rysunku planu; dopuszcza się sytuowanie sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu
- 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny typ przekroju drogi. tj. wspólna przestrzeń dla ruchu samochodowego i pieszego; dopuszcza się ruch rowerowy; wody opadowe należy odprowadzić do projektowanej kanalizacji deszczowej stanowiącej element systemu miejskiego

§ 5

Ustala się następujące zasady obsługi inżynieryjnej obszaru objętego planem

- 1) zaopatrzenie w wodę -z istniejącej sieci wodociągowej miejskiej , usytuowanej w ulice Gen. Maczka
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych- do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej usytuowanej w pasach drogowych, z włączeniem do istniejącej kanalizacji sanitarnej miejskiej i dalej do miejskiej oczyszczalni ścieków w Pelplinie ; wyklucza się zbiorniki szczelne na ścieki
- 3) odprowadzenie wód opadowych -z dachów budynków – powierzchniowo do gruntu w obrębie terenu;, z terenów dróg – dopuszcza się odprowadzenie do proj. kanalizacji

deszczowej komunalnej usytuowanej w pasach drogowych, wody opadowe z dróg, placów, parkingów - przed odprowadzeniem do kolektora deszczowego należy podczyścić w separatorach, oczyszczalnikach i oczyszczalniach wód (zgodnie z Rozp.MTiGM z dn. 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz.430), do parametrów zgodnych z przepisami szczególnymi;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej i projektowanej do rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia; zasilanie wymaga budowy stacji transformatorowej 15/0,4 kV (w terenie 4.EE) z linią rozdzielczą i zasilającą
- 5) zaopatrzenie w ciepło - z kotłowni lokalnych z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,
- 6) zaopatrzenie w gaz- dla celów bytowych i ew. grzewczych- z projektowanej do rozbudowy sieci miejskiej, niskiego lub średniego ciśnienia
- 7) gospodarka odpadami – gromadzenie do pojemników szczelnych umożliwiających wstępną segregację odpadów i wywóz odpadów komunalnych w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami szczególnymi, na gminne wysypisko odpadów;

§ 6

Ustala się procentową stawkę, o której mowa w art. 36 ust 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania dla terenu 2.MN- w wysokości 30%, dla pozostałych terenów – 0%.0 %.

§ 7

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Pelplin
2. Zobowiązuje się Burmistrza Gminy i Miasta Pelplin do:
 - 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
 - 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta w Pelplinie
 - 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmianę w planie i wydania tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
 - 4) należytego uwidocznienia w rysunku obowiązującego planu ogólnego gminy Pelplin, granic obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu.

§ 8

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego miasta Pelplin uchwalony Uchwałą Rady Gminy i Miasta Pelplin Nr II/13/92 z dnia 12.03.1992r. (Dz. Urz. Województwa Gdańskiego z 1992 r., Nr 11, poz 59).

§ 9

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 7 ust. 1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

UZASADNIENIE

Na podstawie art.12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Pelplinie podjęła Uchwałę Nr XXX/288/2001 z dnia 26.11..2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem opracowania planu jest przeznaczenie terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zielenią izolacyjno – krajobrazową oraz drogami dojazdowymi przy ul. Gen. Maczka w Pelplinie.

Przedłożony projekt uchwały w sprawie uchwalenia fragmentu w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest efektem końcowym całej procedury opracowania tego planu.