



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 1 sierpnia 2022 r.

Poz. 2991

UCHWAŁA NR XLIV/382/22 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 24 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Bielawki w gminie Pelplin

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 559), w związku z Uchwałą Nr LVI/371/18 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 29 maja 2018 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Bielawki w gminie Pelplin wraz ze zmianami tej uchwały przyjętymi: Uchwałą Nr XX/180/20 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 19 maja 2020 r. i Uchwałą Nr XXXI/253/21 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 maja 2021 r., 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., wraz ze zmianami – zmiany studium nie dotyczą obszaru opracowania).

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Bielawki w gminie Pelplin, zwany dalej „planem”.

3. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000, zawierający dwa rozłączne obszary:

- 1) obszar 1 obejmujący obszar w rejonie Domu Pomocy Społecznej;
- 2) obszar 2 obejmujący obszar w rejonie zakładu produkcyjnego.

4. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 7,69 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) 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 dla terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin;
- 4) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 5) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 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) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) U/ZP – tereny zabudowy usługowej i zieleni parkowej,
 - f) P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - g) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej,
 - h) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - i) R – tereny rolnicze,
 - j) tereny komunikacyjne, w tym: KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 6) obiekty i zespoły zabytkowe chronione ustaleniami planu, w tym:
 - a) obiekt o wartościach kulturowych figurujący w ewidencji zabytków,
 - b) granica zespołu dworsko-parkowego figurującego w ewidencji zabytków,
 - c) strefa ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego,
 - d) kapliczka przydrożna do zachowania;
- 7) pas ograniczeń w zagospodarowaniu – 14m, po 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) obiekt o wartościach kulturowych figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) zespół dworsko-parkowy figurujący w gminnej ewidencji zabytków wraz ze strefą ochrony ekspozycji;
- 3) kapliczki i krzyże przydrożne do zachowania;

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

2. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, tynk wapienno-piaskowy; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (kolorów o znacznej intensywności nasycenia barw);
- 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i grafitu (z wykluczeniem czerni), wyłącznie o matowym wykończeniu.

3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 12 do 22 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 określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MW, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe wielorodzinne;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem RM, związanych z obsługą gospodarstw rolnych, leśnych i hodowlanych, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem U/ZP, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-5), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, 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.

3. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie, zaleca się odtworzenie drzew usuniętych z istniejących alei i szpalerów drzew wskazanych do ochrony (zgodnie z rysunkiem planu); w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.

4. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.

5. Wprowadza się ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

6. Należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.

7. 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 12 do 22, oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §9 niniejszej uchwały.

8. 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.

9. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Dla obiektu o wartościach kulturowych figurującego w ewidencji zabytków (chronionego ustaleniami planu), tj. budynku dawnego dworu (Dom Pomocy Społecznej) - obiekt zaznaczony na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały, ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) dopuszcza się przekształcenia bryły budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych – zasady uzgodnień możliwych zmian formy architektonicznej budynku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 3) postuluje się promocję obiektu w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością.

2. W granicach historycznego zespołu dworsko-parkowego (obecnie Dom Pomocy Społecznej, Dom Zakonny w Bielawkach wraz z parkiem) figurującego w ewidencji zabytków (chronionego ustaleniami planu)– granice zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny założenia, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią – starodrzew, nasadzenia wzdłuż ogrodzenia od strony drogi publicznej i elementy zieleni komponowanej oraz ogrodzeniem o formie historyzującej;
- 2) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie (w przypadku modernizacji) i stosowanie (w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy) zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie;
- 3) historyczna zielen w obrębie obszaru podlega ochronie, nakaz utrzymania i pielęgnacji zieleni parkowej oraz nasadzenia wzdłuż ogrodzenia od strony drogi publicznej, nakaz nasadzeń zastępczych dopasowanych gatunkowo do założenia parkowego w przypadku ewentualnej wycinki drzew i krzewów wynikającej z przepisów odrębnych;
- 4) wszystkie zmiany sposobu zagospodarowania, budowa, rozbudowa, odbudowa budynków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 5) postuluje się promocję obszarów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością.

3. Strefa ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego chroniona ustaleniami planu – granicę zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, w obrębie której obowiązuje:

- 1) przedmiotem ochrony jest otoczenie zabytkowego zespołu zabudowy;
- 2) formę zabudowy i jej gabaryty ogranicza się do tradycyjnych form zabudowy występujących w sąsiedztwie (dachy dwuspadowe, budynek o rzucie w kształcie prostokąta) lub jej wykluczenie ze względu na ochronę otoczenia zabytkowego zespołu zgodnie z zasadami określonymi niniejszą uchwałą w ustaleniach ogólnych i ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 1) obowiązuje ochrona rzeźby terenu - zakaz makroniwelacji o wysokość względną większą niż 1 m, z wyjątkiem:

- a) dojazdów i pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych,
- b) sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych, w tym przyłączy,
- c) stawów, oczek wodnych, drenaży,
- d) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej,
- e) realizacji piwnic.

4. Dla lokalnego obiektów kultu religijnego – kapliczki przydrożnej do zachowania (obiekt zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały) ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony jest: forma architektoniczna i lokalizacja;
- 2) nakaz ochrony lokalizacji obiektu w miejscu jego historycznego występowania.

§ 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 za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w klasie bonitacyjnej III 0,1524 ha - decyzja nr SZ.tr.602.199.2020 z dnia 11 marca 2021 r.

§ 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) 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) tymczasowo do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin, po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować;
- 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;
- 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, 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;

3) w granicach historycznego zespołu dworsko-parkowego oraz w granicach jego strefy ochrony ekspozycji granice obszarów zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały obiekty infrastruktury elektroenergetycznej lokalizować wyłącznie jako podziemne.

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 istniejące i 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; przy czym w granicach historycznego zespołu dworsko-parkowego oraz w granicach jego strefy ochrony ekspozycji granice obszarów zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej lokalizować wyłącznie jako podziemne.

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. Parametry techniczne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej projektować w dostosowaniu do potrzeb projektowanej zabudowy.

10. 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; przy czym w granicach historycznego zespołu dworsko-parkowego oraz w granicach jego strefy ochrony ekspozycji granice obszarów zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały obiekty infrastruktury lokalizować wyłącznie jako podziemne.

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

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

1. Jako podstawowe założenia rozbudowy układu komunikacyjnego przyjęto:

- 1) powiązania zewnętrzne komunikacyjne są realizowane poprzez drogę powiatową nr 2821G relacji: DW nr 229 - Bielawki - Nowa Cerkiew – Rzeżęcín w klasie drogi zbiorczej, oraz dróg gminnych w klasie dróg dojazdowych;
- 2) na obszarze planu wyróżnione zostały drogi wewnętrzne, służące obsłudze komunikacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy, posiadające powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym dróg publicznych;
- 3) dla dróg wewnętrznych zaleca się aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;
- 4) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rys. planu lub wg istniejących wydzielen geodezyjnych.

2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej (MW i MN) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,

- 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MN/U):
 - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej: 1 miejsce parkingowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
- 3) dla funkcji usługowej (U):
 - a) usługi o charakterze społecznym nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej usługi,
 - b) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 100 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
- 4) teren zabudowy usługowej (U/ZP):
 - a) 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 100 m² użytkowej usług,
 - b) nie mniej niż 10 miejsc parkingowych;
- 5) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, usługową, magazynów i składów (P/U):
 - a) 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy,
 - b) 5 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
 - c) lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności,
 - d) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej (RM), zabudowa zagrodowa lokalizowana w terenach rolniczych (R): 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
- 7) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U/ZP, usług lokalizowanych w terenach MN/U należy przewidzieć miejsca parkingowe 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;
- 8) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-6, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

3. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

4. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych dróg publicznych (drogi położone poza granicami planu).

§ 11. Stawki procentowe Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% - dla teren 5.U;
- 2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pelplin).

§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem U: teren 1.U (powierzchnia ok. 0,28 ha), teren 5.U (powierzchnia ok. 1,21 ha), 9.U (powierzchnia ok. 0,09 ha);

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług społecznych, w tym: oświaty i wychowania, kultury, opieki społecznej, administracji,
- b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług handlu, gastronomii, rekreacji, rzemiosła nieuciążliwego, biur,
- c) lokalizacja budynków towarzyszących usługom – gospodarczych i garażowych,
- d) zieleń urządzona,
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200m².

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny położone są w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków 8m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18 do 25 stopni lokalizowanych na wysokiej ścianie kolankowej lub od 40 do 45 stopni;
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem RM: teren 2.RM (powierzchnia ok. 0,29 ha), 12.RM (powierzchnia ok. 0,41 ha);

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki inwentarskie i zabudowa gospodarcza, w tym budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,
 - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,
 - f) miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% ;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren 2.RM położony jest w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich – 10m,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 5m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m;
- 4) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym lukarny dopuszcza się na maksymalnie 30% długości połaci dachowej, okna połaciowe zaś na 20%,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 25°,
 - c) dla budowli rolniczych nie określa się gabarytów zabudowy;
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 14. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem MN: teren 3.MN (powierzchnia ok. 0,08 ha), 13.MN (powierzchnia ok. 0,17 ha);

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - c) lokalizacja wiat garażowych lub rekreacyjnych,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej przy granicy działki;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 900m² (nie dotyczy działek ewidencyjnych istniejących w dniu uchwalenia planu).

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

- 1) teren 3.MN położony jest w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 7m,
 - c) dla wiat 3,5m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6m;
- 4) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny w ilości maksymalnie jednej lukarny na połaci dachu, przy czym lukarny dopuszcza się na maksymalnie 30% długości połaci dachowej, okna połaciowe zaś na 20%,
 - b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 25°;
- 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 15. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MW: teren 4.MW (powierzchnia ok. 0,15 ha);

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych oraz wiat garażowych i rekreacyjnych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu,:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35% działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem;
- 6) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej przy granicy działki.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 12m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - c) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachu około (+-10%) 30°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; przy czym lukarny dopuszcza się na maksymalnie 30% długości połaci dachowej, okna połaciowe zaś na 20%;
- 2) dla zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość nie większa niż 6m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 25°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 16. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: 6.W (powierzchnia ok. 0,01 ha)

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury wodociągowej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
- 2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,0.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 3,5m;
- 2) geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachu o dowolnym kącie nachylenia połaci.

§ 17. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: 7.U/ZP (powierzchnia ok. 0,30 ha);

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa wraz z zielenią parkową – zabytkowym parkiem w historycznym zespole dworsko parkowym;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia, administracji,
 - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, wypoczynku, rzemiosła nieuciążliwego,
 - c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej w formie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych lub w formie budynków zamieszkania zbiorowego,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja ścieżek pieszych,
 - g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie w miejscach jej historycznego występowania (zakaz lokalizacji budynków w obrębie historycznego parku i zieleni urządzonej w terenie), obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) zieleń lokalizować w historycznej lokalizacji zieleni zabytkowej; w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane do występujących historycznie na terenie zespołu dworsko-parkowego;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,0.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren stanowi obszar figurujący w ewidencji zabytków (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 2) w granicach obszaru znajduje się obiekt chroniony, figurujący w ewidencji zabytków – budynek zabytkowego dworu (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 1 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 3) w granicach obszaru znajduje się obiekt chroniony ustaleniami planu – lokalny obiekt kultu religijnego – kapliczka przydrożna (orientacyjną lokalizację obiektu zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 1 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynku zabytkowego dworu figurującego w ewidencji zabytków zgodnie z § 7 ust. 1 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków” obowiązują:
 - a) wysokość budynku jak w stanie istniejącym,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) nakaz zachowania historycznej geometrii dachu dla głównej bryły budynku,
 - d) zakaz rozbudowy, z wyjątkiem dobudowy elementów budynku niezbędnych do utrzymania standardu technicznego obiektu i pełnionych przez niego funkcji, np. podjazdów dla niepełnosprawnych, wind, tarasów, itp.;
- 2) dla nowych budynków:
 - a) wysokość budynków nie więcej niż 12,0m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) dopuszczalny kształt budynku: dla podstawowej bryły budynku - plan prostokątny; dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy,
 - e) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy (w tym przecinający się) o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°;
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 18. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 8.MN/U (powierzchnia ok. 0,12 ha)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja funkcji usługowych z zakresu: handlu, gastronomii, kultury, oświaty i wychowania, usług zdrowia (z wyjątkiem leczenia zamkniętego) i opieki społecznej, administracji, rzemiosła, i innych z zakresu usług nieuciążliwych,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
 - d) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
 - e) lokalizacja zieleni towarzyszącej,

- f) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
- g) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenu komunikacyjnego - drogi wewnętrznej; linie zaznaczono na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w budynkach usługowych wolnostojących lub w budynkach o funkcji mieszanej – mieszkaniowo-usługowej bez określania proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 30%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 1,0;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty budynków o podstawowej funkcji (mieszkalnych lub usługowych):
 - a) maksymalna wysokość budynków 9,0m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 18 do 25 stopni lokalizowanych na wysokiej ścianie kolankowej lub od 40 do 45 stopni,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) dla budynków towarzyszących oraz wiat:
 - a) maksymalna wysokość 5,0m,
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 19. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem P/U: teren 10.P/U (powierzchnia ok. 0,20 ha), teren 15.P/U (powierzchnia ok. 1,20 ha),

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy oraz zabudowa usługowa;
- 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych i budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,
 - b) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji,
 - c) lokalizacja zakładów przemysłowych, obsługi komunikacji,
 - d) lokalizacja budynków i budowli służących prowadzonej w terenie działalności, tj. powiązanych technologicznie z zabudową produkcyjną,
 - e) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,
 - f) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) dojścia i dojazdu.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni terenu lub wydzielonej z niego działki;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1,5;
- 5) zaleca się urządzenie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony zabudowy o funkcji mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie terenu; zieleń w pasie składająca się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy), zaleca się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów.

3. 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 i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 17,0m; dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 22,0m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji;
- 2) geometria dachu: dach płaski (do 12°) lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 20. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem R: 11.R (powierzchnia ok. 0,52 ha), 14.R (powierzchnia ok. 0,34 ha)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,
 - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w każdym terenie dopuszcza się utworzenie jednego terenu rolnego zabudowanego; związanego z zabudową zagrodową;

2) dla terenów rolnych zabudowanych obowiązują:

- a) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
- d) intensywność zabudowy – 0, maksimum – 0,4;

3) dla terenu upraw rolniczych obowiązują:

- a) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,
- b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich – 10m,
- c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 5m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m;

4) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski (do 12°), dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
- c) dla budowli rolniczych nie określa się gabarytów zabudowy.

§ 21. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 16.MN (powierzchnia ok. 0,79 ha);

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne wolnostojące,
- b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
- c) lokalizacja wiat garażowych lub rekreacyjnych,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,2;

4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej przy granicy działki;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na rysunku planu, załącznik nr do niniejszej uchwały.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych - 11,0m,

b) dla budynków towarzyszących – 7m,

c) dla wiat 3,5m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 3, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6m;

4) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny w ilości maksymalnie jednej lukarny na połaci dachu,

b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach płaski (do 12°), wielospadowy, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 22. Przeznaczenie terenu oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność i zasady kształtowania zabudowy dla terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolem KDW: 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW 04.KDW, 05.KDW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna dojazdowa;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja chodników,

b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;

3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny 01.KDW i 02.KDW położone są w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

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

§ 23. 1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XLII/450/14 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wieś Bielawki w obrębie geodezyjnym Rombark gmina Pelplin.

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

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

2. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Pelplin.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pelplinie

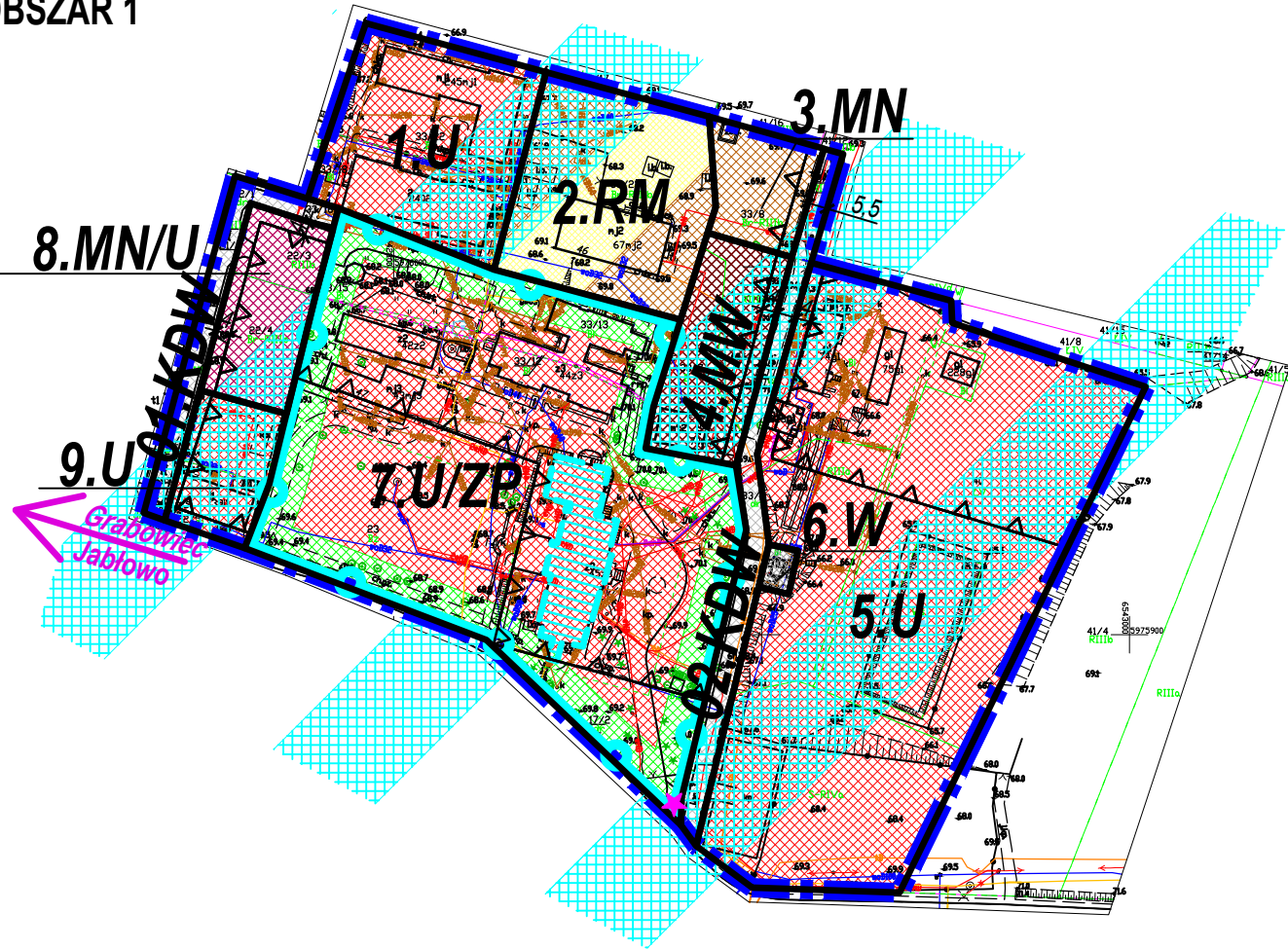
Jakub Zieliński

RYSUNEK PLANU

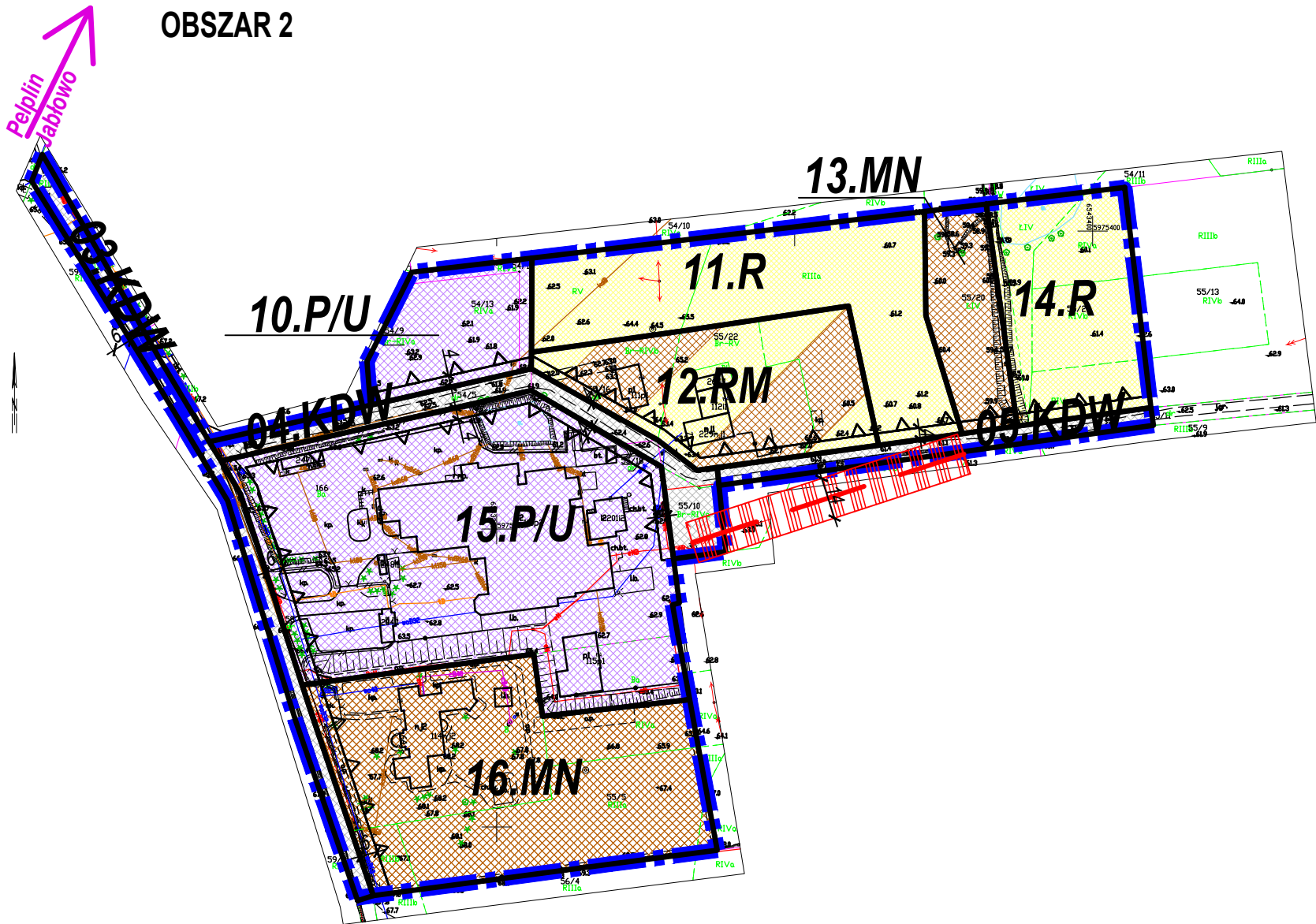
SKALA 1:2000



OBSZAR 1



OBSZAR 2



LEGENDA:

-
- GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
-
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-
- OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
- PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:

MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U/ZP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZIELENI PARKOWEJ

P/U - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ

W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGOWEJ

RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

R - TERENY ROLNICZE
- TERENY KOMUNIKACYJNE, W TYM:

- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OBIEKTY I ZESPOŁY ZABYTKOWE CHRONIONE USTALENIAMI PLANU, W TYM:

OBIEKT O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH FIGURUJĄCY W EWIDENCJI ZABYTKÓW

GRANICA ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO FIGURUJĄCEGO W EWIDENCJI ZABYTKÓW

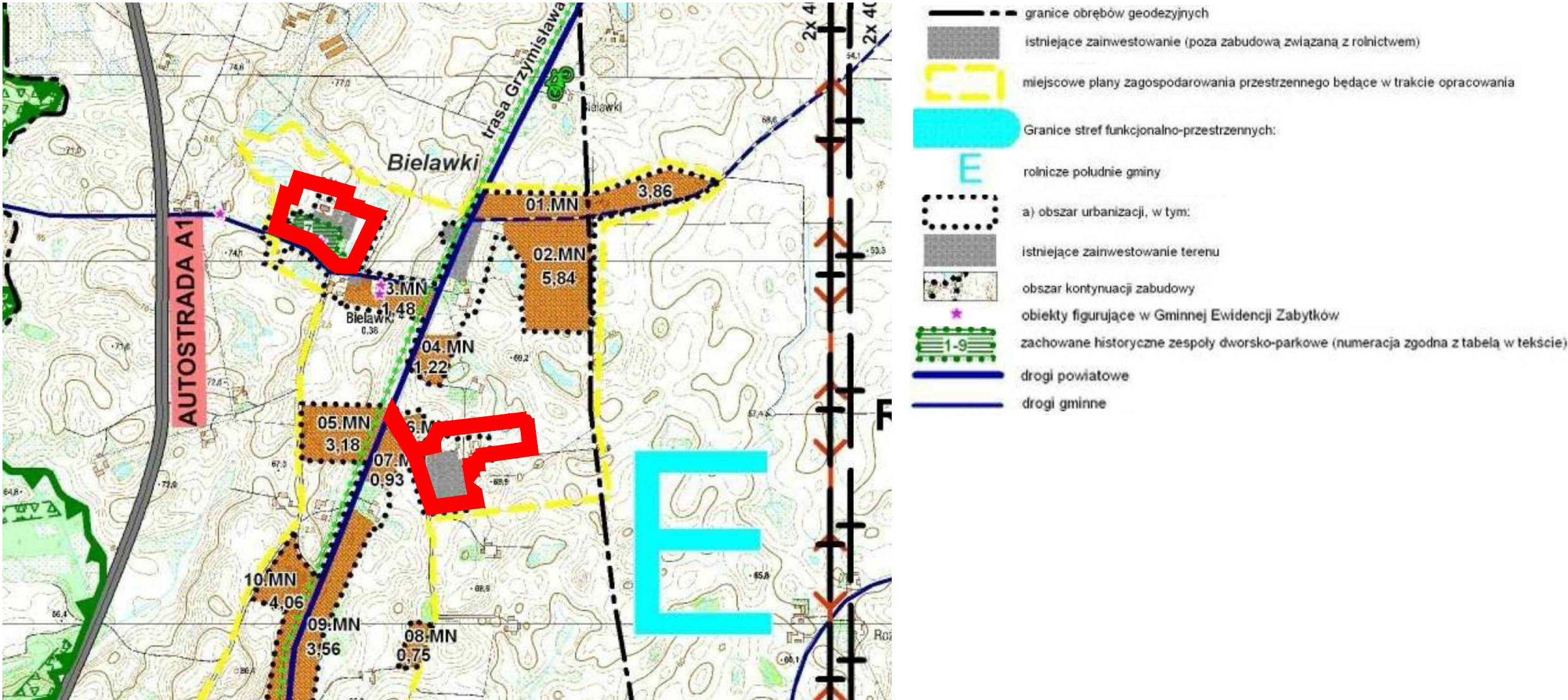
STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZABYTKOWEGO ZESPOŁU DWORSKO - PARKOWEGO

KAPLICZKA PRZYDROŻNA DO ZACHOWANIA

PAS OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU - 14m, PO 7m OD OSI NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAWIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PELPLIN
(uchwalonego 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

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIEŁB-STĄNCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.

83-200 Starogard Gdański ul. Chojnicka 61
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

RYSUNEK PLANU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW WSI BIELAWKI
W GMINIE PELPLIN

skala 1:2000

Główny projektant: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skolimowska (uprawnienia urbanistyczne nr 1540)
Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

Data opracowania: LIPIEC 2021 r. - CZERWIEC 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/382/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 24 czerwca 2022 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 2022 roku, poz. 503), Rada Miejska w Pelplinie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentów wsi Bielawki w gminie Pelplin** rozstrzyga co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 25.04.2022r. do 17.05.2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 01.06.2022 r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/382/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 24 czerwca 2022 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. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), 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 fragmentów wsi Bielawki w gminie Pelplin** nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych, nieprzewidzianych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/382/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 24 czerwca 2022 r.

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 roku, poz. 503)

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)

dokument dostępny w systemie informacji przestrzennej Miasta i Gminy Pelplin oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD.