



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 1 sierpnia 2022 r.

Poz. 2990

### UCHWAŁA NR XLIV/381/22 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 24 czerwca 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment miasta Pelplina w rejonie ulic: Sambora, Wybickiego i aleja Kociewska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXII/200/20 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 września 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment miasta Pelplina w rejonie ulic: Sambora, Wybickiego i aleja Kociewska, **uchwała się co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, 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 (tekst jednolity przyjęty uchwałą Nr XXII/197/20 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 września 2020 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment miasta Pelplina w rejonie ulic: Sambora, Wybickiego i aleja Kociewska, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 28 ha.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, jako załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako załącznik nr 4.

4. 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.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu uwarunkowań, problematyki, terenów lub obiektów, określonych w pkt od 1 do 5, nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) obszar o obniżonej wysokości budynków;
- 6) strefa lokalizacji parkingów wzdłuż dróg wewnętrznych;
- 7) orientacyjna lokalizacja podwójnego szpaleru drzew;
- 8) obszar realizacji akustycznego wału ziemnego;
- 9) numery i symbole identyfikacyjne terenu;
- 10) przeznaczenia terenu, w tym:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
  - d) ZP/K – teren zieleni urządzonej i komunikacji – parkingów,
  - e) ZI – teren zieleni izolacyjnej,
  - f) R – teren rolniczy,
  - g) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
  - h) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - i) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
  - j) KP – teren komunikacji pieszej – plac.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **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., do wartości 1,5 m od ustalonej linii); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również zabudowy towarzyszącej;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;

- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, aktualne na dzień uchwalenia planu
  - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
  - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach planu;
  - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
  - 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
    - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów,
    - c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu;
  - 9) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi realizowane jako inwestycje celu publicznego, w szczególności z zakresu: usług oświaty, nauki, kultury, usług związanych z ochroną przeciwpożarową, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną czy usług sportu i rekreacji;
  - 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.
2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) 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;
- 2) ustala się wymóg swobodnego przejścia i komunikacji pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami MW, MW/U, ZI i KP.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury i łączności publicznej;
- 2) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 3) obszar planu charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem terenu:
  - a) ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1m,
  - b) zakaz makroniwelacji terenu nie dotyczy ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-jezdných, dróg , parkingów oraz placów,
  - c) dopuszcza się lokalne makroniwelacje nieprzekraczające 10% powierzchni terenu;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się kwalifikację terenów oznaczonych symbolami:

- a) MN - do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - b) MW - do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - c) MW/U - do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 5) na terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie obwodnicy Pelplina planowanych pod nową zabudowę, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed hałasem;
- 6) ustala się nakaz nasadzenia szpalerów drzew wokół całego terenu objętego planem – to jest wzdłuż terenów dróg oznaczonych na rysunku planu jako 1KDZ oraz 1KDG na terenie 5MW wzdłuż ulicy Sambora; za wyjątkiem południowej granicy terenu 1ZI z terenem 1KDZ, na osi widokowej w kierunku katedry, oznaczonej na rysunku planu, gdzie ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej; przy ulicy Sambora zezwala się na nasadzenie szpalera drzew między miejscami postojowymi zgodnie z ustaleniami punktu 7);
- 7) ustala się nakaz nasadzenia przynajmniej 1 drzewa:
- a) co 5 miejsc postojowych naziemnych – w przypadku usytuowania miejsc postojowych prostopadle do drogi;
  - b) co 3 miejsca postojowe naziemne – w przypadku usytuowania miejsc postojowych pod kątem 45 do drogi,
  - c) co 2 miejsca postojowe naziemne – w przypadku usytuowania miejsc postojowych równolegle do drogi;
- 8) ustala się nakaz nasadzenia dwóch szpalerów drzew w północnej części terenu 3MW, w miejscu orientacyjnej lokalizacji podwójnego szpalera drzew, wskazanym na załączniku graficznym;
- 9) nakazuje się stosowanie gatunków szlachetnych wysokopiennych, ustala się zakaz sadzenia drzew niskopiennych i sztucznie formowanych.

#### § 7. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) cały obszar planu znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Pelplina, wpisanego 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);
- 2) 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;
- 3) ujawnia się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków;
- 4) wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów MN:
  - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 1100 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działek nie mniejsza:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – 15m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 8 m, przy czym dla działek skrajnych - 13 m;

2) dla terenów MW, MW/U:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 1100m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 15m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°;

4) dopuszcza się podziały działek o parametrach innych niż ustalone w pkt 1-3, pod drogi, komunikację i infrastrukturę techniczną.

**§ 9.1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lub pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a liniami zabudowy;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz rozbudowę infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

3) dopuszcza się likwidację istniejących obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) ustala się włączenie projektowanej zabudowy, w zakresie potrzeb wody do celów bytowych, do miejskiej sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według przepisów odrębnych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej a następnie do istniejącej oczyszczalni ścieków w południowej części miasta (poza obszarem opracowania planu);

2) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

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 lub naziemne zbiorniki retencyjne,

b) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych,

c) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych powierzchni,

2) należy projektować zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny (takie jak: ogrody deszczowe, płyty ażurowe).

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się obsługę z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego;

3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej na terenie;

4) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

6. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się zaopatrzenie w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, gospodarczych i technologicznych z istniejącej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia, zaopatrywanej w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej Io zlokalizowanej poza granicami opracowania niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się realizację gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania, z sieci gazowej, elektroenergetycznej lub z lokalnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się stosowanie proekologicznych systemów grzewczych, o wysokiej sprawności i niskich wskaźnikach emisji zanieczyszczeń do środowiska, zgodnie z uchwałami sejmiku Województwa Pomorskiego;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

**§ 10. 1.** Na obszarze objętym planem, w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru oraz biogazu rolniczego.

**§ 11. 1.** W zakresie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowane będą poprzez drogi w obszarze planu oraz przyległe do obszaru opracowania planu:
  - a) drogę publiczną klasy zbiorczej – ul. Sambora,
  - b) drogę publiczną klasy zbiorczej 1KDZ – ul. Wybickiego,
  - c) planowany fragment drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ – przedłużenie ul. Wybickiego,
  - d) planowane drogi wewnętrzne KDW;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów w granicach planu, z przyległych dróg publicznych poprzez dojazdy wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się nakaz realizacji obsługi komunikacyjnej terenu 6MW/U poza obszarem oddziaływania planowanego skrzyżowania drogi publicznej klasy głównej 1KDG i drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ.

2. W obszarze planu znajduje się fragment drogi publicznej klasy głównej (1KDG) – fragment obwodnicy Pelplina, w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 229, łączącej Jabłowo z Małymi Walichnowami.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość nie może być mniejsza niż 7m;
- 2) zachowanie wymagań ochrony przeciwpożarowej.

4. W zakresie miejsc postojowych:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
  - c) dla obiektów usługowych – min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki, przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją, z zastrzeżeniem pkt 3 i o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w strefie lokalizacji parkingów wzdłuż dróg wewnętrznych oraz uwzględnienie ich w bilansie miejsc postojowych dla terenów;
- 4) na terenach MN, MW i MW/U dopuszcza się stosowanie ażurowych okładzin dla miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 6) obowiązuje urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,
  - b) na pozostałych terenach, dla funkcji usługowej – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

**§ 12.** Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 13.1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) garaży;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść i dojazdów;
- 5) parkingów, miejsc postojowych, w tym dostępnych z wydzielonych terenów dróg wewnętrznych KDW;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) boisk, placów zabaw, placów rekreacyjnych i sportowych;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizacja budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
- 3) dopuszcza się nie więcej niż 4 budynki w rzędzie, przy czym długość jednego rzędu budynków nie może przekraczać 35m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna:
    - dla zabudowy bliźniaczej – 1,2
    - dla zabudowy szeregowej - 1,6;
- 5) powierzchnia zabudowy:
  - a) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - maksymalnie 40% powierzchni działki;

- 6) powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu lub działki, zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, stanowiących co najmniej 50% całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych – 10m,
  - b) garaży wolnostojących – 5m,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – 12m;
- 9) dachy budynków mieszkalnych:
  - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 35-50°,
  - b) kryte dachówką ceramiczną nieszkliwioną i nieangobowaną w kolorze naturalnego spieku ceramicznego,
  - c) dopuszcza się zadaszenie wejść, ogrody zimowe, tarasy, okna połaciowe, facjaty, przy czym łączna suma powierzchni wszystkich tych elementów, nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu poziomego budynku,
  - d) kąt nachylenia oraz sposób krycia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, facjaty, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych, tarasów,
  - e) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe na maksymalnie 35% długości połaci dachowej, na której są sytuowane
  - f) dopuszcza się naczółki dachów;
- 10) dachy garaży wolnostojących – dwuspadowe o nachyleniu połaci dachu 30-50°;
- 11) w zakresie materiałów wykończeniowych budynków ustala się dla elewacji budynków stosowanie: cegły (w tym okładzin ceramicznych nieszkliwionych i nieangobowanych), metalu, szkła, betonu w kolorach naturalnych tych materiałów oraz tynku w odcieniach beży, szarości, jasnych szarości, ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;
- 12) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m<sup>2</sup>.

**§ 14. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, przy czym usługi mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków.
2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
- 1) urządzeń budowlanych;
  - 2) garaży;
  - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść i dojazdów;
  - 5) parkingów, miejsc postojowych, w tym dostępnych z wydzielonych terenów dróg wewnętrznych KDW;
  - 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;



- 7) boisk, placów zabaw, placów rekreacyjnych i sportowych;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 2,4, przy czym kondygnacji nadziemnych – 1,8;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu lub działki, zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, stanowiących co najmniej 40% całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 15m, z zastrzeżeniem ust 7);
- 7) na terenie 2MW, w obszarze o obniżonej wysokości budynków, wskazanym na rysunku planu – 13m;
- 8) dachy:
  - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 35-50°, dopuszcza się stosowanie wielokrotności dachów dwuspadowych oraz różne długości połaci,
  - b) dachy czterospadowe kalenicowe o proporcji długości połaci min. 1:1,5,
  - c) dachy mansardowe, przy czym dopuszcza się nachylenie dolnej połaci maksymalnie 75-80°, górnej połaci min. 10°, okap maksymalnie wysunięty od lica ściany o 30cm,
  - d) kryte dachówką ceramiczną nieszkliwioną i nieangobowaną w kolorze naturalnego spieku ceramicznego; w przypadku górnej połaci dachów mansardowych dopuszcza się powierzchnie papowe i blachę na rąbek w odcieniach szarości,
  - e) dopuszcza się zadaszenie wejść, ogrody zimowe, tarasy, okna połaciowe, facjaty, przy czym łączna suma powierzchni wszystkich tych elementów, nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu poziomego budynku,
  - f) kąt nachylenia oraz sposób krycia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, facjaty, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych, tarasów,
  - g) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe na maksymalnie 35% długości połaci dachowej, na której są sytuowane,
  - h) dopuszcza się naczółki dachów;
- 9) w zakresie materiałów wykończeniowych budynków ustala się dla elewacji budynków stosowanie: cegły (w tym okładzin ceramicznych nieszkliwionych i nieangobowanych), metalu, szkła, betonu w kolorach naturalnych tych materiałów oraz tynku w odcieniach beży, szarości, jasnych szarości, ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;
- 10) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m<sup>2</sup>.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **3MW**, **4MW**, **5MW**, **6MW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, przy czym usługi mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) garaży;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść i dojazdów;
- 5) parkingów, miejsc postojowych, w tym dostępnych z wydzielonych terenów dróg wewnętrznych KDW;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) boisk, placów zabaw, placów rekreacyjnych i sportowych;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 5MW ustala się nakaz sytuowania budynków w pierwszej linii zabudowy kalenicą równoległą do drogi jako kontynuacja zabudowy historycznej przy ul. Sambora;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna:
    - dla terenów 4MW, 5MW, 6MW – 2,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych – 1,8,
    - dla terenu 3MW – 2,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych – 1,1;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu lub działki, zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, stanowiących co najmniej 40% całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu 3MW – 15m,
  - b) dla terenu 4MW – 13m,
  - c) dla terenów 5MW, 6MW – 15m, z zastrzeżeniem lit d),
  - d) na terenie 5MW, w pierwszej linii zabudowy od ulicy Sambora i Wybickiego oraz na terenie 6MW, w obszarze o obniżonej wysokości budynków, wskazanym na rysunku planu – 13m;
- 8) dachy:
  - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 35-50°, dopuszcza się stosowanie wielokrotności dachów dwuspadowych oraz różne długości połaci;
  - b) dachy czterospadowe kalenicowe o proporcji długości połaci min. 1:1,5,
  - c) dachy mansardowe, przy czym dopuszcza się nachylenie dolnej połaci maksymalnie 75-80°, górnej połaci min. 10°, okap maksymalnie wysunięty od lica ściany o 30cm,
  - d) kryte dachówką ceramiczną nieszkliwioną i nieangobowaną w kolorze naturalnego spieku ceramicznego; w przypadku górnej połaci dachów mansardowych dopuszcza się powierzchnie papowe i blachę na rąbek w odcieniach szarości,
  - e) dopuszcza się zadaszenie wejść, ogrody zimowe, tarasy, okna połaciowe, facjaty, przy czym łączna suma powierzchni wszystkich tych elementów, nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu poziomego budynku,
  - f) kąt nachylenia oraz sposób krycia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, facjaty, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych, tarasów,

- g) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe na maksymalnie 35% długości połaci dachowej, na której są sytuowane,
- h) dopuszcza się naczółki dachów;
- 9) w zakresie materiałów wykończeniowych budynków ustala się dla elewacji budynków stosowanie: cegły (w tym okładzin ceramicznych nieszkliwionych i nieangobowanych), metalu, szkła, betonu w kolorach naturalnych tych materiałów oraz tynku w odcieniach beży, szarości, jasnych szarości, ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;
- 10) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m<sup>2</sup>.

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/U**, **2MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi nieuciążliwe;
- 3) usługi publiczne.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) garaży;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść i dojazdów;
- 5) parkingów, miejsc postojowych, w tym dostępnych z wydzielonych terenów dróg wewnętrznych KDW;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) boisk, placów zabaw, placów rekreacyjnych i sportowych;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 2,1, przy czym dla kondygnacji nadziemnych do 1,8;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu lub działki, zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, stanowiących co najmniej 40% całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 15m;
- 7) dachy:
  - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 35-50°, dopuszcza się stosowanie wielokrotności dachów dwuspadowych oraz różne długości połaci,
  - b) dachy czterospadałowe kalenicowe o proporcji długości połaci min. 1:1,5,
  - c) dachy mansardowe, przy czym dopuszcza się nachylenie dolnej połaci maksymalnie 75-80°, górnej połaci min. 10°, okap maksymalnie wysunięty od lica ściany o 30cm,

- d) kryte dachówką ceramiczną nieszkliwioną i nieangobowaną w kolorze naturalnego spieku ceramicznego; w przypadku górnej połaci dachów mansardowych dopuszcza się powierzchnie papowe i blachę na rąbek w odcieniach szarości,
  - e) dopuszcza się zadaszenie wejść, ogrody zimowe, tarasy, okna połaciowe, facjaty, przy czym łączna suma powierzchni wszystkich tych elementów, nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu poziomego budynku,
  - f) kąt nachylenia oraz sposób krycia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, facjaty, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych, tarasów,
  - g) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe na maksymalnie 35% długości połaci dachowej, na której są sytuowane,
  - h) dopuszcza się naczółki dachów;
- 8) w zakresie materiałów wykończeniowych budynków ustala się dla elewacji budynków stosowanie: cegły (w tym okładzin ceramicznych nieszkliwionych i nieangobowanych), metalu, szkła, betonu w kolorach naturalnych tych materiałów oraz tynku w odcieniach beży, szarości, jasnych szarości, ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;
- 9) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m<sup>2</sup>.

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **4MW/U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi nieuciążliwe;
- 3) obiekty zamieszkiwania zbiorowego.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) garaży;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść i dojazdów;
- 5) parkingów, miejsc postojowych, w tym dostępnych z wydzielonych terenów dróg wewnętrznych KDW;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) boisk, placów zabaw, placów rekreacyjnych i sportowych;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 2,1, przy czym dla kondygnacji nadziemnych do 1,8;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu lub działki, zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, stanowiących co najmniej 40% całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w tych terenach;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 15m;

## 7) dachy:

- a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 35-50°, dopuszcza się stosowanie wielokrotności dachów dwuspadowych oraz różne długości połaci,
  - b) dachy czterospadowe kalenicowe o proporcji długości połaci min. 1:1,5,
  - c) dachy mansardowe, przy czym dopuszcza się nachylenie dolnej połaci maksymalnie 75-80°, górnej połaci min. 10°, okap maksymalnie wysunięty od lica ściany o 30cm,
  - d) kryte dachówką ceramiczną nieszkliwioną i nieangobowaną w kolorze naturalnego spieku ceramicznego; w przypadku górnej połaci dachów mansardowych dopuszcza się powierzchnie papowe i blachę na rąbek w odcieniach szarości,
  - e) dopuszcza się zadaszenie wejść, ogrody zimowe, tarasy, okna połaciowe, facjaty, przy czym łączna suma powierzchni wszystkich tych elementów, nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu poziomego budynku,
  - f) kąt nachylenia oraz sposób krycia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, facjaty, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych, tarasów,
  - g) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe na maksymalnie 35% długości połaci dachowej, na której są sytuowane,
  - h) dopuszcza się naczółki dachów;
- 8) w zakresie materiałów wykończeniowych budynków ustala się dla elewacji budynków stosowanie: cegły (w tym okładzin ceramicznych nieszkliwionych i nieangobowanych), metalu, szkła, betonu w kolorach naturalnych tych materiałów oraz tynku w odcieniach beży, szarości, jasnych szarości, ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;
- 9) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m<sup>2</sup>.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **3MW/U**, **5MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi nieuciążliwe;
- 3) usługi publiczne.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) garaży;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść i dojazdów;
- 5) parkingów, miejsc postojowych w tym dostępnych z wydzielonych terenów dróg wewnętrznych KDW;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) boisk, placów zabaw, placów rekreacyjnych i sportowych;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 2,1, przy czym dla kondygnacji nadziemnych do 1,8;

- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu 3MW/U- 15m,
  - b) dla terenu 5MW/U - 13m;
- 6) dachy:
  - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 35-50°, dopuszcza się stosowanie wielokrotności dachów dwuspadowych oraz różne długości połaci,
  - b) dachy czterospadowe kalenicowe o proporcji długości połaci min. 1:1,5,
  - c) dachy mansardowe, przy czym dopuszcza się nachylenie dolnej połaci maksymalnie 75-80°, górnej połaci min. 10°, okap maksymalnie wysunięty od lica ściany o 30cm,
  - d) kryte dachówką ceramiczną nieszkliwioną i nieangobowaną w kolorze naturalnego spieku ceramicznego; w przypadku górnej połaci dachów mansardowych dopuszcza się powierzchnie papowe i blachę na rąbek w odcieniach szarości,
  - e) dopuszcza się zadaszenie wejść, ogrody zimowe, tarasy, okna połaciowe, facjaty, przy czym łączna suma powierzchni wszystkich tych elementów, nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu poziomego budynku,
  - f) kąt nachylenia oraz sposób krycia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, facjaty, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych, tarasów,
  - g) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe na maksymalnie 35% długości połaci dachowej, na której są sytuowane,
  - h) dopuszcza się naczółki dachów;
- 7) w zakresie materiałów wykończeniowych budynków ustala się dla elewacji budynków stosowanie: cegły (w tym okładzin ceramicznych nieszkliwionych i nieangobowanych), metalu, szkła, betonu w kolorach naturalnych tych materiałów oraz tynku w odcieniach beży, szarości, jasnych szarości, ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;
- 8) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m<sup>2</sup>.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **6MW/U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
  - b) usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w ciepło.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) garaży;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojść i dojazdów;
- 5) parkingów, miejsc postojowych w tym dostępnych z wydzielonych terenów dróg wewnętrznych KDW;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) boisk, placów zabaw, placów rekreacyjnych i sportowych;

8) zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 1,8;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 15m;
  - 6) dachy:
    - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci w zakresie 35-50°, dopuszcza się stosowanie wielokrotności dachów dwuspadowych oraz różne długości połaci,
    - b) dachy czterospadowe kalenicowe o proporcji długości połaci min. 1:1,5,
    - c) dachy mansardowe, przy czym dopuszcza się nachylenie dolnej połaci maksymalnie 75-80°, górnej połaci min. 10°, okap maksymalnie wysunięty od lica ściany o 30cm,
    - d) kryte dachówką ceramiczną nieszkliwioną i nieangobowaną w kolorze naturalnego spieku ceramicznego; w przypadku górnej połaci dachów mansardowych dopuszcza się powierzchnie papowe i blachę na rąbek w odcieniach szarości,
    - e) dopuszcza się zadaszenie wejść, ogrody zimowe, tarasy, okna połaciowe, facjaty, przy czym łączna suma powierzchni wszystkich tych elementów, nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu poziomego budynku,
    - f) kąt nachylenia oraz sposób krycia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, facjaty, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych, tarasów,
    - g) dopuszcza się lukarny i facjaty dachowe na maksymalnie 35% długości połaci dachowej, na której są sytuowane,
    - h) dopuszcza się naczółki dachów;
  - 7) w zakresie materiałów wykończeniowych budynków ustala się dla elewacji budynków stosowanie: cegły (w tym okładzin ceramicznych nieszkliwionych i nieangobowanych), metalu, szkła, betonu w kolorach naturalnych tych materiałów oraz tynku w odcieniach beży, szarości, jasnych szarości, ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu;
  - 8) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1100 m<sup>2</sup>.

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej i parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP/K**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zieleni urządzonej,
  - b) teren komunikacji - parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojazdów;

- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,37;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 3,75% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 5) dachy – dowolne.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI**, **2ZI**, **3ZI**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej.

2. Na terenach o których mowa w ust.1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) na terenie 3ZI ustala się zakaz lokalizacji zieleni wysokiej;
- 4) w liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację:
  - a) boisk, placów zabaw, placów sportowych,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dojazdów i dojść,
  - d) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

**§ 22.** 1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZI**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zieleni izolacyjnej.

2. Na terenie o których mowa w ust.1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
  - a) lokalizację:
    - infrastruktury technicznej,
    - budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe,
  - b) realizację makroniwelacji terenu, w formie akustycznego wału ziemnego, w obszarze wskazanym na rysunku planu, przy czym realizację wału ziemnego dopuszcza się wyłącznie w przypadku nasadzenia na nim zadrzewień.

**§ 23.** 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2. Zasady zagospodarowania terenu - ustala się zakaz zabudowy.

**§ 24.** 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej, fragment obwodnicy Pelplina w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 229, łączącej Jabłowo z Małymi Walichnowami.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) parametry jak dla drogi klasy głównej;



2) szerokość w liniach rozgraniczających (fragment korytarza drogi, pozostały fragment drogi znajduje się poza granicami opracowania planu), zgodnie z rysunkiem planu.

3. W liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

**§ 25.** 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – ul. Wybickiego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) parametry jak dla drogi klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. W liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zatok przystankowych;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

**§ 26.** 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust 1,:

- 1) dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg,
  - b) ciągów pieszych lub pieszo-jezdných,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się obsługę miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległych terenach mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych.

**§ 27.** 1. Wyznacza się teren komunikacji pieszej - placu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren komunikacji pieszej - plac;
- 2) parking podziemny.

2. W obrębie linii rozgraniczających terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

- 1) urządzeń budowlanych, w tym urządzeń turystycznych;
- 2) obiektów budowlanych, związanych z obsługą parkingu podziemnego;
- 3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 4) infrastruktury technicznej;

5) zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 2% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

4) dopuszcza się realizację maksymalnie 2 kondygnacji parkingu podziemnego;

5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, związanych z obsługą parkingu podziemnego - 5m;

6) dachy – płaskie.

4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną przyległych lokali usługowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U i 3MW/U.

**§ 28.** 1. Wyznacza się teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 29.** W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno-wschodniej części Pelplina, uchwalony Uchwałą Nr XLIV/437/06 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 26 września 2006 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 62 poz. 908).

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

**§ 31.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia 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**

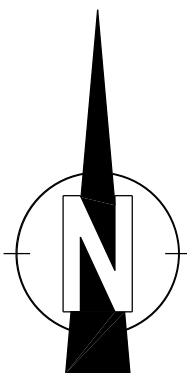
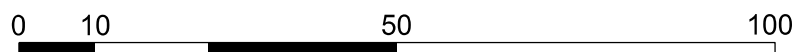




MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIASTA PELPLINA W REJONIE ULIC: SAMBORA, WYBICKIEGO I ALEJA KOCIEWSKA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLIV/381/22  
Rady Miejskiej w Pelplinie  
z dnia 24 czerwca 2022 r.

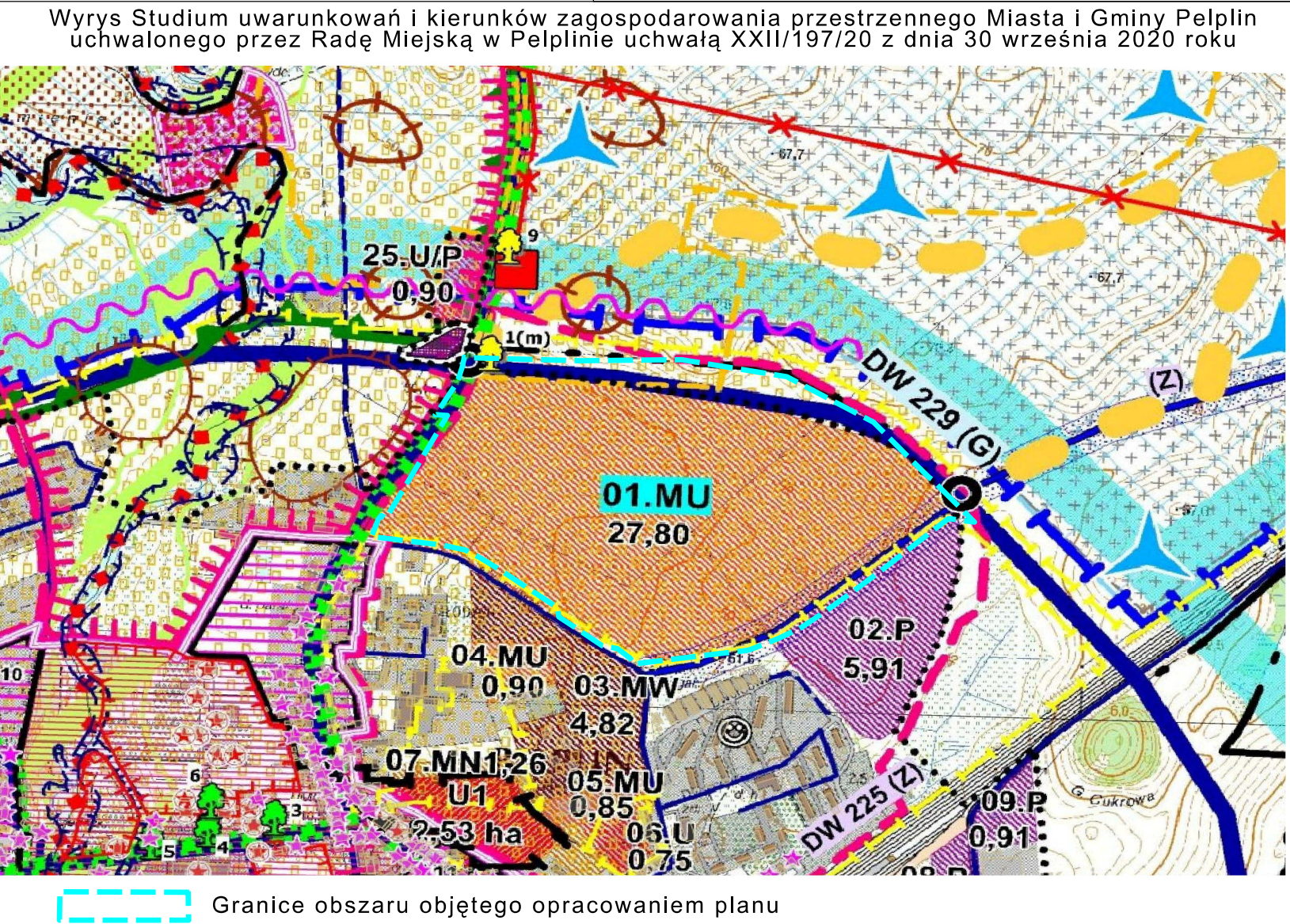
LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEMPRZEMKAZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA STREŻY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	OBZAR O OBIŹONEJ WYSOKOŚCI BUDYNKÓW
	STREFA LOKALIZACJI PARKINGÓW WOKÓŁ DROG WĘWĘTRZNYCH
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PODWOJNEGO SZPALERU DRZEW
	OBZAR REALIZACJI AKUSTYCZNEGO WAŁU ZIEMNEGO
	1MN NUMERY I SYMBOLE IDENTYFIKACYJNE TERENU
PRZEZNACZENIA TERENU:	
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDYNOODZINNEJ
	MWU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDYNOODZINNEJ
	ZP/K TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I KOMUNIKACJI - PARKINGÓW
	ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
	R TERENY ROLNICZE
	KDG TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
	KDZ TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	KDW TERENY DROG WĘWĘTRZNYCH
	KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	OBZAR PLANU W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH ZESPÓŁU URBANISTYCZNO-ARCHAJOLOGICZNEGO MIASTA PELPLINA, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OŚ WIDOKOWA W KIERUNKU KATEDRY
	WYMIARY
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG GŁÓWNYCH CIĄGÓW PIESZYCH
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG GŁÓWNYCH TRAS ROWEROWYCH



Granice obszaru objętego opracowaniem planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/381/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 24 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 - tekst jednolity), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Miejska w Pelplinie, stwierdza co następuje:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 kwietnia 2022 r. do 17 maja 2022 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 1 czerwca 2022 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment miasta Pelplina w rejonie ulic: Sambora, Wybickiego i aleja Kociewska. Wobec powyższego nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/381/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 24 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 - tekst jedn.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1672 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Miejska w Pelplinie uchwala, co następuje:

**§ 1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment miasta Pelplina w rejonie ulic: Sambora, Wybickiego i aleja Kociewska, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) modernizacją i utrzymaniem istniejących dróg publicznych;
- 2) budową brakujących fragmentów drogi gminnej;
- 3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

**§ 2.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

**§ 3.** Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/381/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 24 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**