



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 3 sierpnia 2022 r.

Poz. 3008

UCHWAŁA NR XLIV/383/22 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 24 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno – zachodniej części miasta Pelplin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pelplinie Nr X/86/19 z dnia 27 czerwca 2019r oraz Uchwałą Nr XXVIII/239/21 z dnia 26 marca 2021 zmieniającą Uchwałę Rady Miejskiej w Pelplinie w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno – zachodniej części miasta Pelplin, Rada Miejska w Pelplinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno – zachodniej części miasta Pelplin, obejmujący obszar o powierzchni ok. 84 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu:
 - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
 - e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące 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,
 - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - m) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie:
- a) Rozdział I zawierający ustalenia dla terenów znajdujących się w jednostce I,
 - b) Rozdział II zawierający ustalenia dla terenów znajdujących się w jednostce II,
 - c) Rozdział III zawierający ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II. Ustalenia ogólne

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa miejscowego;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, wiatrołapy, ganki wejściowe, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;

- 7) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja minimum 50% długości zewnętrznej ściany głównej bryły budynku; wykusze, schody, wiatrołapy, ganki wejściowe, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu na działce, która nie jest zabudowana, natomiast jest pokryta roślinami i umożliwia naturalną retencję wody;
- 9) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę, w której świadczona jest działalność nie mającą charakteru materialnego polegającą na działaniach podejmowanych w celu dostarczenia określonych korzyści lub zaspokojeniu potrzeb;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi hotelarskie, usługi oświaty, usługi kultury, usługi sportu i rekreacji (bez sportów motorowych i tego typu uciążliwych), biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. funkcje wystawiennicze, ekspozycyjne oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 12) **funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi;
- 13) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię niezabudowaną biologicznie czynną zajętą przez naturalne zespoły roślinności;
- 14) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż, w tym także podziemny) lub pod wiatą garażową;
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia mniejszym niż 12 stopni;
- 16) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 17) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień uchwalenia planu;
- 18) **adaptacji** - należy przez to rozumieć przystosowanie obiektu do pełnienia innej funkcji niż pierwotna i/lub przystosowanie obiektu do aktualnych wymagań technicznych i funkcjonalnych, przy maksymalnym zachowaniu walorów zabytkowych obiektu, bez uszczerbku na wartościach chronionych; działania adaptacyjne winny umożliwić bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją; zakazuje się termomodernizacji elewacji zewnętrznych i tynkowania budynków zabytkowych o elewacji ceramicznej i w konstrukcji szachulcowej lub z szalunkiem drewnianym albo z detalem architektonicznym. W zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz z poszanowaniem zabytkowych elementów wystroju wnętrza, takich jak: klatka schodowa, posadzki czy detal kowalski, ślusarski, ciesielski, stolarski, okładziny ścienne oraz poszanowaniem zabytkowej konstrukcji nośnej;
- 19) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Obszar objęty planem dzieli się na dwie jednostki:

- 1) jednostka I obejmuje tereny na zachód od ul. Stefańskiego oznaczonej jako 11-KDD oraz fragmentu ul. Podgórznej i Placu Wolności oznaczonej jako 09-KDD;
- 2) jednostka II obejmuje tereny na wschód od ul. Stefańskiego oznaczonej jako 11-KDD oraz fragmentu ul. Podgórznej i Placu Wolności oznaczonej jako 09-KDD.

§ 6. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem. Numer terenu zawiera oznaczenie jednostki zgodnie z § 5, kolejny numer terenu i przeznaczenie terenu.

§ 7. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) sposób oznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami w § 8;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
 - 7) obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
 - 8) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - 9) obszary zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - 10) obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy;
 - 11) strefa A ochrony konserwatorskiej układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina:
 - a) strefa restauracji urbanistycznej,
 - b) strefa konserwacji urbanistycznej;
 - 12) strefa B ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina:
 - a) strefa ograniczenia gabarytu,
 - b) strefa ochronna krajobrazu;
 - 13) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
 - 14) pomnik przyrody;
 - 15) korytarz ekologiczny Doliny Wierzycy o randze regionalnej;
 - 16) zieleń izolacyjna;
 - 17) oś widokowa;
 - 18) otwarcie widokowe;
 - 19) zamknięcie kompozycyjne;
 - 20) miejsce pamięci, pomnik;
 - 21) przejście bramne;
 - 22) obiekt do likwidacji;
 - 23) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczeń dla zagospodarowania;;
 - 24) granica ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza;
2. Inne oznaczenia nie będące ustaleniami planu:
- 1) mosty;
 - 2) szlak kajakowy;
 - 3) zbiornik wodny.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) **U/MN** - tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;
- 6) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 7) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 8) **UP** – tereny usług publicznych;
- 9) **UK** – tereny usług kultury;
- 10) **UK/ZC** – tereny usług kultury i cmentarza;
- 11) **US/ZK** – tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni krajobrazowej;
- 12) **ZP/US** – tereny zieleni publicznej i usług sportu i rekreacji;
- 13) **ZP** – tereny zieleni publicznej, urządzonej;
- 14) **ZK** - tereny zieleni krajobrazowej;
- 15) **ZC** – cmentarze;
- 16) **ZL** – lasy;
- 17) **R** – tereny rolnicze;
- 18) **ZZ** – obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 19) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 20) **KP** – tereny parkingów;
- 21) **KG** – tereny zabudowy gospodarczej i garaży;
- 22) **WS/KDG** – istniejący most w ciągu drogi publicznej klasy G;
- 23) **KDG** - tereny dróg publicznych klasy G – główna;
- 24) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L – lokalnej;
- 25) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 26) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 27) **KDX** – tereny ciągów pieszo-jezdnym;
- 28) **KX** – tereny ciągów pieszych;
- 29) **IT** – tereny infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym; zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką;

- 2) nakaz ujednolicenia w granicach jednej działki kolorystyki pokrycia dachów stromych w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i grafitu; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu;
- 3) na terenach oznaczonych jako MN, MW, MN/U, MW/U, U/MN i MU nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (z wykluczeniem klinkieru), drewno, kamień; dopuszcza się deskowanie;
- 4) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych, preferuje się barwy naturalne;
- 5) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz budowle typu wiaty.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące pomniki przyrody objęte ochroną prawną, o której mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2022r. poz.916), oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) grupa drzew: 4 szt. drzew z gatunku lipa drobnolistna, zlokalizowane na terenie działki nr 66, przy ul. Kanonickiej;
 - 2) drzewo z gatunku dąb szypułkowy, zlokalizowany na terenie działki nr 728, w ogrodzie-sadzie – róg ulicy Mestwina i Placu Grunwaldzkiego;
- dla drzew będących pomnikami przyrody zaleca się strefę ochronną o promieniu 15m, gdzie wyklucza się zmianę sposobu użytkowania terenu mogącą prowadzić do trwałego uszkodzenia drzewa lub znaczącego pogorszenia warunków siedliskowych; zakazy te nie dotyczą:
- a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - c) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

2. Część obszaru objętego planem stanowi element korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, oznaczonego graficznie na rysunku planu. W granicach korytarza ekologicznego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) utrzymanie istniejących elementów urozmaicających strukturę biotyczną i krajobrazową obszaru – zadrzewień, odkrytych cieków wodnych i oczek wodnych;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych; dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego oraz drzew chorych;
- 3) zachowanie i ochrona zasobu zieleni, uszczuplenie zasobu zieleni z uwzględnieniem pkt 3 wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 4) realizacja obiektów budowlanych na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie korytarza ekologicznego rzeki Wierzycy powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp doliny rzeki.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:
 - a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

- d) negatywnie oddziałujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji;
- 3) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
4. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe zaleca się zagospodarować w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników, zieleńców.
5. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
- 1) dla terenów o symbolach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dla terenów o symbolach MW - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 3) dla terenów o symbolach MN/U, MW/U, U/MN i MU - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
6. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.
7. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych nieruchomościach.

Rozdział 4. **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 11.1. W celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:

- 1) zachowanie niezakłóconego widoku z otwartych widokowych:
- a) na budynek kościoła p.w. Bożego Ciała z ul. Sambora (oznaczone graficznie na rysunku planu) ,
- b) na tereny zielone przy rzece Wierzycy przed wjazdem na most w ciągu ul. Sambora (oznaczone graficznie na rysunku planu);
- 2) zachowanie niezakłóconego widoku z osi widokowych:
- a) na bazylikę katedralną pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny (znajdującą poza granicą planu) z Placu Grunwaldzkiego w kierunku ul. Mestwina oraz od strony wjazdu do Pelplina z ul. Starogardzkiej (oznaczona graficznie na rysunku planu),
- b) na bramę wjazdową cmentarza, stanowiącą zamknięcie kompozycyjne z ul. Podgórnej;
- 3) harmonijną pierzeję rozumianą jako ciągi budynków i innych obiektów budowlanych, zieleni wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym;
- jako elementów zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców (w szczególności potrzeby identyfikacji miejsca i identyfikacji z miejscem), poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych.
2. Zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz nasadzenie nowych alei drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, wyznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące zabytki, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego (oznaczone graficznie na rysunku planu):

- 1) układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Pelplina (nr rejestru 911) – cały obszar objęty planem,
- 2) zespół kościoła filialnego p.w. Bożego Ciała wraz ze szpitalem i cmentarzem z ogrodzeniem przy Placu Mariackim 3 (nr rejestru 1047),
- 3) zespół kanonii i sufraganii położonych przy:
 - a) ul. Kanonickiej nr 1, budynek kanonii wraz z budynkiem gospodarczym,
 - b) ul. Kanonickiej nr 2, budynek kanonii wraz z budynkiem gospodarczym,
 - c) ul. Kanonickiej nr 3, budynek kanonii,
 - d) ul. Kanonickiej nr 4, budynek kanonii,
 - e) ul. Kanonickiej nr 5, budynek kanonii,
 - f) ul. Przysiań Sobieskiego nr 1, budynek kanonii,
 - g) Placu Mariackim nr 1, budynek sufraganii wraz z budynkiem gospodarczym,
 - h) Placu Mariackim nr 2, budynek sufraganii wraz z budynkiem gospodarczym,
 - wraz z terenami ogrodowymi oraz terenem ul. Kanonickiej (nr rejestru 1748). Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) nakaz ochrony historycznej lokalizacji budynku oraz historycznych elementów budynku, tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji elewacji (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), dyspozycji wnętrza, materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji);
 - b) zakazuje się nadbudowy, rozbudowy, ocieplania zewnętrznego,
 - c) dopuszcza się adaptację,
 - d) zakazuje się przebudowy w rozumieniu wykraczającym poza definicję adaptacji,
 - wszelkie działania inwestycyjne dla ww obiektów zabytkowych podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem występują następujące zabytki, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków (oznaczone graficznie na rysunku planu), objęte ochroną ustaleniami planu:

- 1) dom mieszkalny, Plac Grunwaldzki 3,
- 2) dom mieszkalny, Plac Grunwaldzki 5,
- 3) Steinkrieg, karczma, ob. Budynek mieszkalny, Plac Mariacki 3
- 4) hotel z restauracją, obecnie dom i kwiaciarnia, Plac Wolności 1,
- 5) kamienica mieszkalna, Plac Wolności 2,
- 6) kamienica, Plac Wolności 3,
- 7) kamienica, ul. Kościuszki 4,
- 8) budynek gospodarczy, ul. Kościuszki 4,
- 9) apteka i dom, ul. Mestwina 1,
- 10) budynek mieszkalny, ul. Mestwina 2,

- 11) budynek mieszkalny, ul. Mestwina 4,
- 12) budynek mieszkalny, ul. Podgórna 1,
- 13) budynek mieszkalny, ul. Podgórna 2,
- 14) budynek mieszkalny, ul. Podgórna 3,
- 15) budynek mieszkalny, ul. Podgórna 4,
- 16) budynek mieszkalny, ul. Podgórna 5,
- 17) budynek mieszkalny, ul. Podgórna 6,
- 18) budynek mieszkalny, ul. Sambora 2,
- 19) budynek mieszkalny, ul. Sambora 4,
- 21) budynek mieszkalny, ul. Sambora 6,
- 22) budynek mieszkalny, ul. Sambora 8,
- 23) budynek mieszkalny, ul. Sambora 12,
- 24) budynek mieszkalny, ul. Sambora 16,
- 25) budynek mieszkalny, ul. Sambora 18a,
- 26) budynek mieszkalny, ul. Sambora 20,
- 27) budynek mieszkalny, ul. Sambora 26,
- 28) budynek gospodarczy, ul. Sambora 28,
- 29) budynek mieszkalny, ul. Starogardzka 1,
- 30) budynek gospodarczy, ul. Starogardzka 1a,
- 31) budynek mieszkalny, ul. Starogardzka 1A,
- 32) budynek mieszkalny, sklep, ul. Starogardzka 3,
- 33) budynek mieszkalny, ul. Starogardzka 5,
- 34) budynek mieszkalny, ul. Starogardzka 7,
- 35) budynek mieszkalny, ul. Starogardzka 11,
- 36) budynek mieszkalny, ul. Starogardzka 13,
- 37) cmentarz rzymsko-katolicki wraz z bramą i murem cmentarza, ul. Podgórna.

3. Na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe współtworzące klimat historycznej zabudowy (oznaczone graficznie na rysunku planu), chronione ustaleniami planu:

- 1) budynek gospodarczy, Przysiań J. Sobieskiego 1;
- 2) budynek usługowy, ul. Plac Grunwaldzki 4;
- 3) budynek gospodarczy na terenie II.28-UK,
- 4) budynek gospodarczy na terenie II.30-UK.

4. Dla obiektów zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz współtworzących klimat historycznej zabudowy, wymienionych w ust. 2 i 3, ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: gabaryty obiektów, lokalizacja budynków, bryła i geometria dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, rozmieszczenie otworów okiennych i i drzwiowych, wystrój elewacji, kolorystyka i stosowane materiały budowlane, elementy wyposażenia;
- 2) zakaz nadbudowy, przebudowy w rozumieniu wykraczającym poza definicję adaptacji oraz ocieplenia zewnętrznego,

- 3) zakazuje się rozbudowy budynków; zakaz nie dotyczy budynków przy ul. Sambora, gdzie dopuszcza się rozbudowę obiektów wyłącznie od strony podwórza, pod warunkiem dostosowania części rozbudowywanej pod względem historycznej formy architektonicznej;
- 4) wszelkie prace budowlane związane z zabytkiem powinny być prowadzone przy użyciu tego samego rodzaju materiałów, co oryginalna substancja, z dopuszczeniem stosowania zamiennie współczesnych wyrobów budowlanych o tym samym wyglądzie (z zakazem stosowania sidingu i klinkieru); pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości, z zachowaniem warunku dopasowania nowych elementów do historycznych; dopuszcza się wyłącznie matowe wykończenie pokryć dachowych; w przypadku wymiany dachu ceramicznego obowiązuje zastosowanie materiału tożsamego w formie i kolorze;
- 5) działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian przy budynkach prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wyłącznie w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w sytuacji złego stanu technicznego budynku, potwierdzonego ekspertyzą techniczną doprowadzającego do nieodwracalnej degradacji substancji budowlanej oraz utraty wartości historycznych lub katastrofalnego stanu zachowania elementów historycznych dopuszcza się rozbiórkę budynku po wykonaniu inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej lub konserwatorskiej; przy odbudowie należy dostosować gabaryty, proporcje rzutu budynku, rodzaje użytych materiałów w celu odtworzenia historycznej zabudowy na podstawie źródeł ikonograficznych (np. archiwalne mapy, fotografie);
- 7) zachowanie i ochronę murowanego ogrodzenia terenu cmentarza wraz z bramą wjazdową, w tym ochronie podlega materiał z jakiego ogrodzenie wykonano (cegła, dachówka ceramiczna), wysokość ogrodzenia, rozstaw przęseł, brama wjazdowa wraz detalem architektoniczny nad wejściem, wrota bramy wjazdowej i furtki;
- 8) w obrębie zabytkowego cmentarza ochronie podlega: historyczny układ przestrzenny cmentarza, w tym historyczny układ kwater oraz historyczny przebieg dróg i ścieżek, historyczne ukształtowanie terenu, historyczne zainwestowanie terenu, zachowane historyczne nagrobki i inne elementy małej architektury oraz historyczna zieleń wysoka. W obrębie historycznego cmentarza wprowadza się zakaz niwelacji terenu, zakaz zabudowy, nakaz prowadzenia działań uczyniających historyczne założenie cmentarza.

5. W granicach opracowania planu wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) strefę A ochrony konserwatorskiej układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina, stanowiącą:
 - a) strefę konserwacji urbanistycznej,
 - b) strefę restauracji urbanistycznej;
- 2) strefę B ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku - układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina, stanowiącą:
 - a) strefę ograniczenia gabarytu,
 - b) strefę ochronną krajobrazu.

6. W strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej, (historyczny układ zabudowy, historyczną zieleń wkomponowaną oraz historyczne budynki oraz inne elementy o wartościach historycznych, zachowane zarówno w części nadziemnej, jak i podziemnej);
- 2) zachowanie historycznej linii zabudowy wzdłuż ul. Sambora wyznaczonej przez istniejące budynki;
- 3) zachowanie tradycyjnych zasad zagospodarowania działek wzdłuż ul. Sambora, tj. zabudowa sytuowana frontem przy drodze kalenicą równoległą do drogi, zaś budynków gospodarczych, garaży w głębi działki w postaci tzw. oficyn, sytuowanych na granicy działek;
- 4) zachowanie historycznych miejsc lokalizacji przejść i/lub przejazdów od ul. Sambora;

- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki;
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z blachy lub plastiku typu „siding” oraz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 8) wykończenie elewacji w obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (z wykluczeniem klinkieru), drewno, kamień; dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- 9) nakazuje się pokrycie dachów wyłącznie dachówką ceramiczną w odcieniu naturalnego spieku ceramicznego o matowym wykończeniu;
- 10) nowa zabudowa winna być dopasowana pod względem gabarytów, kształtu dachu i wystroju elewacji do zabudowy historycznej, dopuszcza się współczesną interpretację form historycznych;
- 11) zachowanie i ochrona historycznej zieleni wysokiej, a w przypadku konieczności usunięcia drzew obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej - odtworzenie drzewami z gatunków długowiecznych bądź tożsamyh z wycinanymi; wycinkę historycznego zadrzewienia dopuszcza się wyłącznie w przypadku złego stanu fitosanitarnego;
- 12) prowadzenie prac ziemnych wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych.

7. W strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej, (historyczny układ zabudowy, historyczną zielenią wkomponowaną oraz historyczne budynki oraz inne elementy o wartościach historycznych, zachowane zarówno w części nadziemnej, jak i podziemnej);
- 2) zachowanie historycznej linii zabudowy wzdłuż ul. Sambora, Kościuszki i Starogardzkiej, wyznaczonej przez istniejące budynki;
- 3) zachowanie tradycyjnych zasad zagospodarowania działek wzdłuż ul. Sambora i ul. Kościuszki, tj. zabudowa sytuowana frontem przy drodze kalenicą równolegle lub prostopadłe do drogi, zaś budynków gospodarczych i garaży w głębi działki w postaci tzw. oficyn, sytuowanych na granicy działek;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki;
- 5) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 6) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z blachy lub plastiku typu „siding” oraz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 7) wykończenie elewacji w obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (z wykluczeniem klinkieru), drewno, kamień; dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości, z zachowaniem warunku dopasowania nowych elementów do historycznych: pokrycia dachu, wystroju elewacji, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) nowa zabudowa winna być dopasowana pod względem gabarytów, kształtu dachu i wystroju elewacji do zabudowy historycznej, dopuszcza się współczesną interpretację form historycznych;
- 9) zachowanie widoku na budynek kościoła p.w. Bożego Ciała, poprzez pozostawienie niezabudowanej części terenu oznaczonego jako II.13-U/MN, umożliwiając wgląd na budynek kościoła z ul. Sambora (otwarcie widokowe wskazane graficznie na rysunku planu); teren możliwej lokalizacji nowych budynków został określony poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

8. W strefie ochrony otoczenia zabytku – strefie ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i budowli wyższych niż wskazana maksymalna wysokość zabudowy na poszczególnych terenach określonych w ustaleniach szczegółowych;

- 2) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez stosowanie zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie, nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych;
- 3) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych na budynkach mieszkaniowych i usługowych z blachy lub plastiku typu „siding” oraz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 4) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach betonowych przęseł prefabrykowanych.

9. W strefie ochrony otoczenia zabytku – strefie ochronnej krajobrazu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i budowli wyższych niż wskazana maksymalna wysokość zabudowy na poszczególnych terenach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zachowanie i ochrona zieleni, a w przypadku konieczności ich usunięcia obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej - odtworzenie drzewami z gatunków długowiecznych bądź tożsamy z wycinanymi;
- 3) nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących publicznych ciągów komunikacyjnych (zgodnie z rysunkiem planu) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych na budynkach mieszkaniowych i usługowych z blachy lub plastiku typu „siding” oraz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 5) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach betonowych przęseł prefabrykowanych.

10. Na obszarze opracowania planu znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie których ustala się:

- 1) wymóg przeprowadzania badań ratowniczych w planowanej inwestycji;
- 2) konieczność nadzoru archeologicznego w przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Przestrzeniami publicznymi są wszystkie przestrzenie ogólnodostępne, tj.: drogi publiczne (KDG, KDL, KDD), ciągi piesze (KX), zieleń publiczna (ZP), cmentarz (ZC), parkingi publiczne (KP). Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz zieleń urządzoną.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, wiaty przystankowe, ławki. Wyklucza się lokalizację paczkomatów;
- 4) obiekty małej architektury, urządzoną zieleń: dopuszcza się.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, w tym realizację garaży podziemnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
- 3) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego; dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci i układu komunikacyjnego dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów poza wyznaczonymi w planie zgodnie z §18 ust.3 uchwały;
- 4) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 8.

Granice i sposoby 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

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem mas ziemnych

2. Wzdłuż rzeki Wierzycy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (oznaczone graficznie na rysunku planu) podlegające przepisom ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r., poz. 469)

3. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 16m,
- 3) minimalna powierzchnia działki - zgodnie z ustaleniami zasad podziału na działki budowlane zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom, przebudowie oraz zgodnej z zapisami planu rozbudowie;

2) W przypadku rozbudowy istniejących budynków o geometrii dachu innej niż określona jest w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, zharmonizowanych z dachami istniejącymi;

3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. W granicach opracowania planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje pas ograniczeń, o szerokości 14m (po 7m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia). W obszarze pasa ograniczeń emisje pól elektromagnetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w miejscach dostępnych dla ludzi nie mogą przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych.

3. Lokalizacja zabudowy od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznacza się strefę ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza o szerokości 150 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Szerokość tej strefy może być zmniejszona do 50 m po zrealizowaniu sieci wodociągowej i podłączeniu do niej wszystkich budynków korzystających z wody i znajdujących się w odległości od 50 do 150 m od cmentarza.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejących dróg publicznych, poprzez drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu oraz poprzez dojazdy wydzielone zgodnie z ustaleniami planu. Wyklucza się planowanie nowych włączeń do drogi wojewódzkiej nr 229.

2. Układ dróg publicznych tworzą drogi:

- 1) droga klasy G – główna, oznaczona symbolami 01-KDG, 02-KDG, 03-KDG - droga wojewódzka nr 229;
- 2) droga klasy L – lokalna, oznaczona symbolami 04-KDL, 05-KDL, 06-KDL, 07-KDL, 08-KDL - droga gminna;
- 3) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona jako 09-KDD, 10-KDD, 11-KDD, 12-KDD, 13-KDD, 14-KDD, 15-KDD, 16-KDD/KP– droga gminna.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW, ciągi pieszo-jezdne oznaczone jako KDX i ciągi piesze oznaczone jako KX. Dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek poza wyznaczonymi na rysunku planu na następujących zasadach:

- 1) o minimalnej szerokości 5 m do obsługi do 4 działek włącznie;
- 2) o minimalnej szerokości 6 m do obsługi od 5 do 10 działek włącznie;
- 3) o minimalnej szerokości 10 m do obsługi więcej niż 10 działek;
- 4) jeżeli długość dojazdu w osi przekracza 100 m, nakazuje się lokalizację placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5x12,5 m lub zapewnienie wyjazdu bez konieczności zawracania.

4. Na obszarze planu wyznacza się trasy rowerowe o znaczeniu regionalnym:

- 1) nr 117 Gdańsk/Pszczółki – Skarszewy – Starogard Gdański – Pelplin – Gniew, przebiegająca przez tereny oznaczone jako 04-KDL, 05-KDL, 06-KDL, 07-KDL;
- 2) nr 131 Tczew – Subkowy – Pelplin, przebiegająca przez teren oznaczony jako 08-KDL;

5. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z drogami i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
- 2) lokalizację chodników;
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 80m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
 - d) 1 miejsce postojowe dla lokalu usługowego o powierzchni użytkowej do 30m² (nie dotyczy powierzchni magazynowej),
 - e) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów.

§ 19. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
 - c) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego;
 - b) na działkach, na których brak jest możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez ujęcie własne. Nie dopuszcza się ujęć własnych w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza,
 - c) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg,
 - d) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez budowę i rozbudowę istniejącego systemu,
 - b) na całym obszarze planu dopuszcza się wydzielenie działek pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci,
 - c) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach niemających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poz.;
 - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
 - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,
 - c) nowoprojektowane sieci nn i SN należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł; zaleca się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej oraz stosowanie odnawialnych źródeł energii;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) w sposób indywidualny lub z sieci gazowej,
 - b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- a) zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miasta i Gminy Pelplin,
 - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 t.j.);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,
 - b) krótkotrwałych imprez,

- c) zabudowy związanej z procesem budowlanym;
- 2) na terenach transportu drogowego (ulicach) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, wiaty przystankowe, w tym w formie zagospodarowania tymczasowego; wyklucza się lokalizację paczkomatów;
- 3) na terenach oznaczonych jako ZP, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 21. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Ustalenia dla terenów znajdujących się w jednostce I, obejmujące tereny na zachód od ul. Stefańskiego oraz fragmentu ul. Podgórnej i Placu Wolności

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.01-MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) usługi dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
 - d) lokalizację dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 8m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.01- KDW,
 - 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01-KDG, 09-KDD, 11-KDD;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;
 - e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
 - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
 - g) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - h) geometria głównej połaci dachu:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35-45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
 - i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.01-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) część terenu znajduje się w pasie ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV , gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- c) wzdłuż linii rozgraniczającej z północną granicą planu wyznacza się pas zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew lub krzewów, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- e) w budynkach należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed hałasem.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.02-MN/U, I.03-MN/U, I.04-MN/U, I.05-MN/U, I.06-MN/U, I.54-MN/U:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) usługi dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynek mieszkalny; powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekraczać 35% powierzchni użytkowej budynku;
- b) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- c) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) obowiązująca linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę , zgodnie z rysunkiem planu;

b) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- na terenie oznaczonym jako I.02-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.01-KDW, I.02-KDW, 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.01-KDW, I.02-KDW, 3m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- na terenie oznaczonym jako I.03-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.01-KDW i 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.01-KDW,
- na terenie oznaczonym jako I.04-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 11-KDD, 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.02-KDW,
- na terenie oznaczonym jako I.05-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- na terenie oznaczonym jako I.06-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD, 3m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 10-KDD oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- na terenie oznaczonym jako I.54-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 11-KDD i I.01-KDW,

- c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

- d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,7;

- e) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

- f) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

g) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m;

h) forma zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako I.02-MN/U: wolnostojąca,
- dla zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako, I.03-MN/U, I.04-MN/U, I.05-MN/U, I.54-MN/U, I.06-MN/U: wolnostojąca lub bliźniacza,

i) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35-45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłe lub równoległe do frontu działki, za wyjątkiem terenu oznaczonego jako I.06-MN/U, gdzie dopuszcza wyłącznie równoległe do frontu działki,
- na terenie oznaczonym jako I.05-MN/U dopuszcza się również dachy płaskie,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- na terenie oznaczonym jako I.02-MN/U wyklucza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- na terenach oznaczonych jako I.03-MN/U, I.04-MN/U, I.05-MN/U, I.06-MN/U i I.54-MN/U dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki:

- dla zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;
- dla zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki budowlanej 300m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- oznaczonego jako I.02-MN/U, I.03-MN/, I.54-MN/U z dróg wewnętrznych oznaczonych jako I.01-KDW, I.02-KDW,
- oznaczonego jako I.04-MN/U z drogi publicznej oznaczonej jako 10-KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.02-KDW,
- oznaczonego jako I.05-MN/U z drogi publicznej oznaczonej jako 10-KDD,
- oznaczonego jako I.06-MN/U z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.02-KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) przez tereny oznaczone jako I.02-MN/U, I.03-MN/U, I.04-MN/U, I.05-MN/U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- c) fragment terenu oznaczonego jako I.05-MN/U znajduje się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.07-U:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:

- a) wyklucza się usługi związane z produkcją bądź przechowywaniem żywności oraz z żywieniem zbiorowym,
 - b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - c) dopuszcza się składy i magazyny,
 - d) dopuszcza się funkcje związane z obsługą komunikacji – myjnia samochodowa, stacja diagnostyczna, serwis rowerowy itp.,
 - e) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - f) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD, 11-KDD i 16- KDD/KP,
 - 8m od terenu oznaczonego jako I.05-MN/U,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;
 - e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
 - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;
 - g) geometria głównej połaci dachu: dachy dwuspadowe symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,
 - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonych jako 16-KDD/KP,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
 - c) teren znajduje się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
 - d) wzdłuż granicy z terenem oznaczonym jako I.05-MN/U a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, gdzie obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew lub krzewów, zgodnie z załącznikiem graficznym.
- § 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.08-ZC**:**
- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz. Dopuszcza się:
- a) sytuowanie budynków, budowli związanych z przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, tj. np.: kaplica, kostnica, dom pogrzebowy, zaplecze administracyjno-gospodarcze;
 - b) obiekty małej architektury, urządzone ciągi piesze,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD, 11-KDD, 16-KDD/KP i jak na rysunku planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla obiektów wskazanych w ust.1 lit. a) : maksymalnie 5% powierzchni terenu;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,05;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30% powierzchni terenu;
- e) szerokość elewacji frontowej dla obiektów wskazanych w ust.1 lit. a): nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy dla obiektów wskazanych w ust.1 lit. a): maksymalnie 6,0 m;
- g) geometria głównej połaci dachu dla obiektów wskazanych w ust.1 lit. a): dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45°,
- h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki budowlanej: zakaz podziału terenu za wyjątkiem podziału wynikającego z §19 ust. 1 pkt c);

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi oznaczonych jako 09-KDD, 11-KDD, 16-KDD/KP,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych: na ogólnodostępnym parkingu zlokalizowanym w sąsiedztwie cmentarza na terenie oznaczonym jako I.19-KP, 16-KDD/KP, 11-KDD;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, a część w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) część cmentarza oznaczona na rysunku planu wraz z bramą i murem cmentarza stanowią obszar i obiekt zabytkowy znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.10-MW, I.11-MW, I.12-MW:**1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się:

- a) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- b) lokalizację dojazdów i miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - na terenie oznaczonym jako I.10-MW: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym jako I.11-MW: po obrysie istniejącego budynku, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym jako I.12-MW: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 14-KDD i I.09-KDW,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;

e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

f) wysokość zabudowy:

- na terenie oznaczonym jako I.10-MW, I.12-MW maksymalnie 10,0 m,
- na terenie oznaczonym jako I.11-MW maksymalnie 12,0 m;

g) geometria głównej połaci dachu:

- na terenie oznaczonym jako I.10-MW, I.12-MW dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 15-45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równolegle do frontu działki,
- na terenie oznaczonym jako I.11-MW dachy płaskie,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- na terenach oznaczonych jako I.10-MW, I.11-MW dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- na terenie oznaczonym jako I.12-MW wyklucza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- oznaczonego jako I.10-MW z drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.09-KDW,
- oznaczonego jako I.11-MW z ciągu pieszno-jezdnego oznaczonego jako I.15-KDX,
- oznaczonego jako I.12-MW z drogi publicznej oznaczonej jako 14-KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.09-KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 uchwały, za wyjątkiem terenu oznaczonego jako I.11-MW, gdzie dopuszcza realizację miejsc parkingowych na terenach przyległych oznaczonych jako I.18-KP i I.15-KDX;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny oznaczone jako I.10-MW i I.11-MW znajdują się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) teren oznaczony jako I.12-MW znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) na terenach oznaczonych jako I.10-MW, I.11-MW występują obiekty zabytkowe, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- d) fragment terenu oznaczonego jako I.10-MW znajduje się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.13-MU:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną,
- b) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- d) występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji ,
- e) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- f) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- g) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 14-KDD, I.09-KDW oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 1,0;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
- g) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
- h) geometria głównej połaci dachu:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równolegle do frontu działki,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
 - dla zabudowy usługowej, budynków gospodarczych i garażowych oraz budynków mieszkaniowych lokalizowanych przy drodze oznaczonej jako 14-KDD, I.09-KDW dopuszcza się dachy płaskie;
- i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 07-KDL, 14-KDD, z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.09-KDW, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako I.15-KDX i terenu oznaczonego jako I.18-KP;
- b) obowiązują zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pielplina, a część w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pielplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) na terenie występują obiekty zabytkowe, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) na terenie znajdują się budynki wskazane do likwidacji, oznaczone graficznie na rysunku planu.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.14-MN/U, I.15-MN/U, I.16-MN/U, I.17-MN/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) usługi dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynek mieszkalny; powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekraczać 35% powierzchni użytkowej budynku;
 - c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
 - d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) obowiązująca linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - na terenie oznaczonym jako I.14-MN/U, I.15-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 14-KDD oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym jako I.16-MN/U: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym jako I.17-MN/U: 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 13-KDD, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako I.16-KDX, I.17-KDX oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,7;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;
 - f) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
 - g) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;
 - h) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako I.14-MN/U, I.15-MN/U: wolnostojąca,
 - dla zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako I.16-MN/U i I.17-MN/U: wolnostojąca i bliźniacza,
 - i) geometria głównej połaci dachu:
 - na terenie oznaczonym jako I.17-MN/U oraz wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.09-KDW dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25-45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki, dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
 - na terenach oznaczonych jako I.14-MN/U, I.15-MN/U, I.16-MN/U dachy płaskie;
 - j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
 - na terenach oznaczonych jako I.14-MN/U, I.15-MN/U wyklucza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - na terenach oznaczonych jako I.16-MN/U, I.17-MN/U, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie w zabudowie bliźniaczej;
 - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki budowlanej 300m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:**a) obsługa komunikacyjna terenu:**

- oznaczonego jako I.14-MN/U z drogi publicznej oznaczonej jako 14-KDD, 09-KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.08-KDW, I.09-KDW,
- oznaczonego jako I.15-MN/U z drogi publicznej oznaczonej jako 14-KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.07-KDW, I.08-KDW,
- oznaczonego jako I.16-MN/U z drogi publicznej oznaczonej jako 14-KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.06-KDW, I.07-KDW,
- oznaczonego jako I.17-MN/U z drogi publicznej oznaczonej jako 14-KDD, 13-KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.06-KDW, ciągu pieszo jezdnego oznaczonego jako I.16-KDX, I.17-KDX;

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;**5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:**

- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) przez teren oznaczony jako I.14-MN/U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- c) część terenu oznaczonego jako I.14-MN/U, I.15-MN/U, I.16-MN/U, I.17-MN/U znajduje się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.18-KP, I.19-KP:****1) przeznaczenie terenu: tereny parkingów. Dopuszcza się:**

- a) obiekty małej architektury,
- b) na terenie I.19-KP dopuszcza się obsługę transportu publicznego (pętla autobusowa),
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;**3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości;****4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:****a) obsługa komunikacyjna terenu:**

- oznaczonego jako I.18-KP z drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD,
- oznaczonego jako I.19-KP z drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.07-KDW, I.08-KDW,

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu oznaczonego jako I.18-KP i I.19-KP znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) część terenu oznaczonego jako I.18-KP znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) część terenu oznaczonego jako I.19-KP znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- d) na całym terenie obowiązuje dostęp ogólny, teren oznaczony jako I.19-KP zapewnia miejsca parkingowe dla użytkowników cmentarza tj. terenu oznaczonego jako I.08-ZC;
- e) na terenie obowiązuje zakaz nowej zabudowy ,

- f) na terenie oznaczonym jako I.19-KP dopuszcza się wyłącznie istniejący budynek usługowy(kwiaciarnia) jako tymczasowy obiekt usługowo handlowy bez prawa rozbudowy, wyklucza się sytuowanie nowych tymczasowych obiektów usługowo handlowych.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.20-U, I.21-U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
 - a) wyklucza się usługi związane z produkcją bądź przechowywaniem żywności oraz z żywieniem zbiorowym,
 - b) dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 13-KDD, 09-KDD, I.06- KDW, I.07- KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;
 - e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
 - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;
 - g) geometria głównej połaci dachu: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłe lub równoległe do frontu działki,
 - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
 - c) tereny znajdują się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.22-MN/U, I.23-MN/U, I.24-MN/U, I.25-MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) usługi dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynek mieszkalny; powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekraczać 35% powierzchni użytkowej budynku;
 - c) na terenie I.23-MN/U dopuszcza się usługi publiczne,
 - d) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
 - e) lokalizację dojazdów i miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,

f) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) obowiązująca linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;

b) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- na terenie oznaczonym jako I.22-MN/U: 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 13-KDD i 3m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD,
- na terenie oznaczonym jako I.24-MN/U: 3m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD,
- na terenie oznaczonym jako I.25-MN/U: 3m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD i I.03-KDW;

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,7;

e) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

f) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

g) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;

h) forma zabudowy: bliźniacza,

i) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla budynków usługowych, gospodarczych (magazynowych) i garaży: dowolna,

j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 300m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.03-KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

b) część terenu oznaczonego jako I.22-MN/U znajduje się w pasie ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.26-ZP, I.50-ZP:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni publicznej, urządzonej. Dopuszcza się:

- a) urządzenia rekreacyjne i sportowe,
- b) obiekty małej architektury i urządzone ciągi piesze,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90%;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki budowlanej: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- oznaczonego jako I.26-ZP z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.03-KDW,
- oznaczonego jako I.50-ZP z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.01-KDW lub I.02-KDW,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw i boiska, urządzenia sportowe, wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
- c) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.27-MN/U, I.28-MN/U, I.29-MN/U, I.30-MN/U:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) usługi dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynek mieszkalny; powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekraczać 35% powierzchni użytkowej budynku;
- c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- na terenie oznaczonym jako I.27-MN/U: 3m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę,
- na terenie oznaczonym jako I.28-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.04-KDW, 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 13-KDD,
- na terenie oznaczonym jako I.29-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.04-KDW, I.05-KDW i 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 13-KDD,
- na terenie oznaczonym jako I.30-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.05-KDW i 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 13-KDD,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,7;

d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

f) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,5 m;

g) forma zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, na działkach o nr ewid. 20/59 i 20/60 dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

h) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równolegle do frontu działki,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- wyklucza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; za wyjątkiem działek o nr ewid. 20/59 i 20/60, gdzie dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy z dz. 20/59 i 20/60 w przypadku realizacji na obu działkach zabudowy w formie bliźniaczej,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu:

- teren oznaczony jako I.27-MN/U z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.03-KDW,
- teren oznaczony jako I.28-MN/U z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.04-KDW,
- teren oznaczony jako I.29-MN/U z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.04-KDW, I.05-KDW,
- teren oznaczony jako I.30-MN/U z drogi publicznej oznaczonej jako 13-KDD i wewnętrznej oznaczonej jako I.05-KDW;

- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: tereny znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L31-MN/U:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) usługi dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynek mieszkalny;
- c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- d) lokalizację dojazdów i miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01-KDG, 09-KDD, I.03-KDW,
- 8m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym jako I.24-MN/U,

- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;

- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,50 m;

- g) forma zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,

h) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłe lub równoległe do frontu działki,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD i z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.03-KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

b) część terenu znajduje się w pasie ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV , gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;

c) wzdłuż północnej granicy, jak na rysunku planu, wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, gdzie obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew lub krzewów, zgodnie z załącznikiem graficznym,

d) w budynkach należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed hałasem.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.32-ZP:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni publicznej, urządzonej. Dopuszcza się:

a) urządzenia rekreacyjne i sportowe,

b) obiekty małej architektury i urządzone ciągi piesze ,

c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90%;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.04-KDW, I.05-KDW i drogi publicznej oznaczonej jako 13-KDD,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

b) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadane miejsca odpoczynku, place zabaw i boiska, urządzenia sportowe, wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych;

c) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.33-U/MN, I.34-U/MN, I.35-U/MN:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji ,
- c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- na terenie oznaczonym jako I.33-U/MN: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 14-KDD, 13-KDD i 4m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako I.17-KDX,
- na terenie oznaczonym jako I.34-U/MN: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 14-KDD,
- na terenie oznaczonym jako I.35-U/MN: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.10-KDW;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;

e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

f) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;

g) forma zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,

h) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- oznaczonego jako I.33-U/MN z drogi publicznej oznaczonej jako 13-KDD, 14-KDD i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako I.17-KDX,
- oznaczonego jako I.34-U/MN z drogi publicznej oznaczonej jako 14-KDD,
- oznaczonego jako I.35-U/MN z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.10-KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.36-MN/U, I.37-MN/U, I.38-MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) usługi dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynek mieszkalny; powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekraczać 35% powierzchni użytkowej budynku;
 - c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży;
 - d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - na terenie oznaczonym jako I.36-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 15-KDD, I.10-KDW oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym jako I.37-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 15-KDD, I.11-KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako I.13-KDX oraz po obrysie istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym jako I.38-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 15-KDD, 3m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.10-KDW oraz po obrysie istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,7;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;
 - e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
 - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
 - g) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca lub bliźniacza,
 - h) geometria głównej połaci dachu:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
 - i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
 - dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie w zabudowie bliźniaczej;
 - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) wielkość działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

- dla zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki budowlanej 300m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- oznaczonego jako I.36-MN/U z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.10-KDW,
- oznaczonego jako I.37-MN/U z publicznej oznaczonej jako 15-KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.11-KDW,
- oznaczonego jako I.38-MN/U z publicznej oznaczonej jako 15-KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.10-KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.39-MW, I.40-MW:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się:

- a) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- na terenie oznaczonym jako I.39-MW: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 14-KDD i I.10-KDW oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- na terenie oznaczonym jako I.40-MW: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.11-KDW i zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;

e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m;

g) geometria głównej połaci dachu: dachy płaskie;

h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- oznaczonego jako I.39-MW z drogi publicznej oznaczonej jako 15-KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.10-KDW,
- oznaczonego jako I.40-MW z drogi publicznej oznaczonej jako 15-KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.11-KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) przez teren oznaczony jako I.39-MW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.41-MU:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną,
- b) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- c) występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji ,
- d) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- e) lokalizację dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- f) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 07-KDL,14-KDD, 15-KDD oraz po obrysie istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 1,0;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m;
- g) forma zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca lub szeregowa,

h) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla zabudowy usługowej, budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- w zabudowie szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki:

- dla zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;
- dla zabudowy szeregowej minimalna powierzchnia działki budowlanej 300m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 07-KDL, 14-KDD, 15-KDD i z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako I.14-KDX ;

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- c) na terenie występuje obiekt zabytkowy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.42-MW/U:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) funkcje obsługi komunikacji za wyjątkiem stacji paliw,
- c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.11- KDW, I.12- KDW,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 1,0;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m;
- g) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
- h) geometria głównej połaci dachu: dachy płaskie;
- i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.11-KDW, I.12-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.43-U:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) dopuszcza się składy i magazyny,
- c) dopuszcza się funkcje związane z obsługą komunikacji;

- d) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 07-KDL, I.12-KDW;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,0 m;
- g) geometria głównej połaci dachu: dachy dwuspadowe symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równolegle do frontu działki,
- h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.12-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.44-KG, I.45-KG, I.46-KG, I.47-KG:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy gospodarczej i garaży. Dopuszcza się:

- a) lokalizację dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - na terenie oznaczonym jako I.44-KG: 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.11-KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako I.13-KDX,
 - na terenie oznaczonym jako I.45-KG: 6m od linii rozgraniczającej drogi znajdującej się poza planem, 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.11-KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym jako I.46-KG: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 15-KDD, I.11-KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako I.13-KDX,
 - na terenie oznaczonym jako I.47-KG: 3m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako I.10-KDW;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni terenu;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,4;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 10%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 4,0 m;

- g) geometria głównej połaci dachu: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia 15-45°,
- h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 150m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - oznaczonego jako I.44-KG z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.11-KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako I.13-KDX,
 - oznaczonego jako I.45-KG z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.11-KDW i drogi znajdującej się poza granicą opracowania planu – ul. Półko,
 - oznaczonego jako I.46-KG z drogi publicznej oznaczonej jako 15-KDD, drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.11-KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako I.13-KDX,
 - oznaczonego jako I.47-KG z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.10-KDW
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.48-ZP/US:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni publicznej, urządzonej i usług sportu i rekreacji. Dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, gastronomii i oświaty jako towarzyszące funkcji podstawowej,
 - c) obiekty małej architektury, urządzone ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 07-KDL, 15-KDD, I.12-KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni terenu;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,4;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 60%;
 - e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
 - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,0 m;
 - g) geometria głównej połaci dachu: dowolna,
 - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonych jako 15-KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.12-KDW,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- c) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw i boiska, urządzenia sportowe, wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych, zakaz nie dotyczy wykorzystania terenu dla krótkotrwałych imprez i sezonowych usług.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.49-ZP:****1) przeznaczenie terenu:** tereny zieleni publicznej, urządzonej. Dopuszcza się:

- a) urządzenia rekreacyjne i sportowe,
- b) obiekty małej architektury i urządzone ciągi piesze ,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90%;**3) zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) wielkość działki: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 14-KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.10-KDW,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw i boiska, urządzenia sportowe, wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- c) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.51-MN:****1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się:

- a) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży;
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 14-KDD i 15-KDD,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,5;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;

g) forma zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,

h) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 25-45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równolegle do frontu działki,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 700m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 14-KDD,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.52-IT, I.53-IT:**

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy,

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - dla terenu oznaczonego jako I.52-IT z drogi publicznej oznaczonych jako 15-KDD,
 - dla terenu oznaczonego jako I.53-IT z drogi publicznej oznaczonych jako 13-KDD,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: tereny znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów znajdujących się w jednostce II, obejmujące tereny na wschód od ul. Stefańskiego oraz fragmentu ul. Podgórznej i Placu Wolności

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.01-MN/U:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) usługi dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynek mieszkalny;
- c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 8m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako II.01-KDW,
- 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 02-KDG, 11-KDD i od granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;

d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

f) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,5 m;

g) forma zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,

h) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłe lub równoległe do frontu działki,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.01-KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

b) wzdłuż północnej granicy, jak na rysunku planu, wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, gdzie obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartych grup drzew lub krzewów, zgodnie z załącznikiem graficznym;

c) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały,

d) w budynkach należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed hałasem.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.02-MN/U, II.03-MN/U, II.04-MN/U, II.05-MN/U:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się:

a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,

b) usługi dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynek mieszkalny; powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nie może przekraczać 35% powierzchni użytkowej budynku;

b) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,

c) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,

d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) obowiązująca linia zabudowy: na terenie oznaczonym jako II.02-MN/U wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - na terenie oznaczonym jako II.02-MN/U: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym jako II.03-MN/U, II.04-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako II.01-KDW oraz po obrysie istniejącej zabudowy,
 - na terenie oznaczonym jako II.05-MN/U: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako II.01-KDD oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,7;
- e) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40%;
- f) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- g) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
- h) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako II.02-MN/U: bliźniacza,
 - dla zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako II.03-MN/U: wolnostojąca lub bliźniacza,
 - dla zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym jako II.04-MN/U, II.05-MN/U: wolnostojąca,
- i) geometria głównej połaci dachu:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki, za wyjątkiem terenu oznaczonego jako II.02-MN/U, gdzie dopuszcza wyłącznie równoległe do frontu działki,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
 - na terenie oznaczonym jako II.02-MN/U dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - na terenie oznaczonym jako II.03-MN/U dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie dla zabudowy bliźniaczej;
 - na terenach oznaczonych jako II.04-MN/U, II.05-MN/U wyklucza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki budowlanej 300m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.01-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) część terenu oznaczonego jako II.03-MN/U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) część terenu oznaczonego jako II.05-MN/U znajduje się w pasie ograniczeń napowietrznej linia elektroenergetyczna 15kV , gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.06-U/MN, II.07-U/MN:****1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) składy i magazyny,
- c) występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji ,
- d) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- e) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- f) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**a) nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- na terenie oznaczonym jako II.06-U/MN: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 11-KDD, II.01-KDW,
- na terenie oznaczonym jako II.07-U/MN: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 12-KDD;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;**c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;****d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;****e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;****f) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,5 m;****g) forma zabudowy:**

- dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,

h) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;**3) zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:**a) obsługa komunikacyjna terenu:**

- oznaczonego jako II.06-U/MN z drogi publicznej oznaczonej jako 11-KDD,

- oznaczonego jako II.07-U/MN z drogi publicznej oznaczonej jako 12-KDD;

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.08-MN/U:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się:

a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,

b) usługi dopuszcza się wyłącznie w postaci lokali wbudowanych w budynek mieszkalny;

c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,

d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,

e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 12-KDD, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako II.05-KDX oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,7;

d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;

e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

f) wysokość zabudowy: maksymalnie; 9,50 m

g) forma zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca i bliźniacza,

h) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,

- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,

- dla zabudowy usługowej, budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;

i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- dopuszcza się lokalizację budynków mieszkaniowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie w zabudowie bliźniaczej;

- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki:

- dla zabudowy wolnostojącej minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

- dla zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki budowlanej 300m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 12-KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako II.05-KDX,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.09-MW**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się:

- a) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 12-KDD, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako II.05-KDX i granicy planu oraz jak na rysunku planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
- g) geometria głównej połaci dachu:
 - dopuszcza się zachowanie istniejącego dachu płaskiego, przy nadbudowie dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu równoległe do frontu działki,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 12-KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako II.05-KDX,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały.

§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.10-UP**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych. Dopuszcza się:

- a) urządzenia i obiekty budowlane związane z obsługą Straży Pożarnej,
- b) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- c) zachowanie istniejących lokali mieszkalnych wbudowanych w budynek usługowy,
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako II.02-KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako II.05-KDX,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,8;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m;
- g) geometria głównej połaci dachu: dowolna;
- h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.02-KDW;
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.11-MU:**1) przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną,
- b) funkcje socjalne,
- c) wyłączenie nieuciążliwe usługi i rzemiosło nieuciążliwe,
- d) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- e) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- f) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 12-KDD i granicy planu (ul. Sambora) oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,8;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,50 m;
- g) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
- h) geometria głównej połaci dachu:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłe lub równoległe do frontu działki,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- dla zabudowy usługowej, budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 12-KDD oraz z ul. Sambora znajdującej się poza granicą opracowania planu;

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.12-U:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących lokali mieszkaniowych wbudowanych w budynek usługowy,
- b) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,9;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m;
- g) geometria głównej połaci dachu: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłe lub równoległe do frontu działki,
- h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z ul. Sambora znajdującej się poza granicą opracowania planu;
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) na terenie występuje obiekt zabytkowy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.13-U/MN:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji ,
- c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- d) lokalizację dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 12-KDD,
 - wyznaczona przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,8;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,50 m;
- g) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
- h) geometria głównej połaci dachu:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.03-KDW oraz z ul. Sambora znajdującej się poza granicą opracowania planu;
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) na terenie występuje obiekt zabytkowy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

- c) na terenie wyznaczono otwarcie widokowe na budynek kościoła p.w. Bożego Ciała (oznaczone graficznie na rysunku planu) , gdzie obowiązuje ustalenia zawarte w § 11 uchwały.

§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.14-MU, II.15-MU, II.16-MU, II.17-MU:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną,
 - b) wyłącznie usługi nieuciążliwe, przy czym w zabudowie wielorodzinnej wyłącznie w parterach budynków,
 - c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży, wyłącznie w głębi działki, w postaci tzw. oficyn, sytuowanych na granicy działek,
 - d) lokalizację dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązująca linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - na terenie oznaczonym jako II.14-MU: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym jako II.16-MU: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 04-KDL,
 - na terenie oznaczonym jako II.17-MU: 4m od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako II.06-KDX oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej ;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 1,2;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 10%;
 - f) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkaniowych i usługowych maksymalnie 11,50 m,
 - dla zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej maksymalnie 5m;
 - h) geometria głównej połaci dachu:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35-45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równolegle do frontu działki, dachy płaskie i pulpitowe,
 - dopuszcza się lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym,
 - i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - oznaczonego jako II.14-MU, II.15-MU z ul. Sambora znajdującej się poza granicą opracowania planu,
 - oznaczonego jako II.16-MU, II.17-MU z drogi publicznej oznaczone jako 04-KDL;
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu oznaczonego jako II.14-MU znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, a część w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) teren oznaczony jako II.17-MU znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) tereny oznaczone jako II.15-MU, II.16-MU znajdują się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- d) na terenach występują obiekty zabytkowe, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- e) obowiązuje zachowanie przejść i przejazdów bramnych, znajdujących się w ciągu zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Sambora, na terenie oznaczonym jako II.14-MU.

§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.18-UP:**1) przeznaczenie terenu:** tereny usług publicznych. Dopuszcza się:

- a) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) obowiązująca linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 1,8;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 10%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,50 m;
- g) geometria głównej połaci dachu: dachy płaskie,
- h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z ul. Sambora znajdującej się poza granicą opracowania planu;
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) na terenie występuje obiekt zabytkowy, współtworzący klimat historycznej zabudowy, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.19-KP:**1) przeznaczenie terenu:** tereny parkingów. Dopuszcza się:

- a) obiekty małej architektury,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDL;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.20-ZP, II.21-ZP :

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni publicznej, urządzonej. Dopuszcza się:
 - a) urządzenia rekreacyjne i sportowe,
 - b) obiekty małej architektury i urządzone ciągi piesze ,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90%;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 700m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - oznaczonego jako II.20-ZP z drogi publicznej oznaczonej jako 04-KDL,
 - oznaczonego jako II.21-ZP z drogi publicznej oznaczonej jako 06-KDL;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny znajdują się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) teren oznaczony jako II.21-ZP znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
 - c) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw i boiska, urządzenia sportowe, wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
 - d) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.22-MU:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną,
 - b) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - c) występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji ,
 - d) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
 - e) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - f) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD oraz wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 1,0;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m,
- g) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
- h) geometria głównej połaci dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35-45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równolegle do frontu działki,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
 - dla zabudowy usługowej, budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1100m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 09-KKD,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) na terenie występuje obiekt zabytkowy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) fragment terenu znajduje się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.23-U:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

- a) wyklucza się usługi związane z produkcją bądź przechowywaniem żywności oraz z żywieniem zbiorowym,
- b) dopuszcza się usługi publiczne,
- c) dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 09-KDD,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 1,3;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20%;

- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
 - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m;
 - g) geometria głównej połaci dachu: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłe lub równoległe do frontu działki, dopuszcza się dachy płaskie,
 - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) teren znajduje się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.24-UK:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług kultury. Dopuszcza się:
- a) usługi związane z obiektami sakralnymi, w tym budynki zamieszkania zbiorowego typu: dom zakonny, pensjonat, dom wypoczynkowy, a także budynek do stałego pobytu ludzi jak dom rencisty i dom opieki,
 - b) usługi hotelarskie z wyłączeniem moteli, schronisk i schronisk młodzieżowych,
 - c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży, wyłącznie jako towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu,
 - d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) obowiązująca linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni terenu;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,7;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;
 - f) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
 - g) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;
 - h) geometria głównej połaci dachu: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłe lub równoległe do frontu działki,
 - i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 06-KDL,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) na terenie znajduje się zabytek – budynek kanonii wraz z terenem, objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) na terenie występuje obiekt zabytkowy, współtworzący klimat historycznej zabudowy, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.25-U:**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się:

- a) usługi handlu i gastronomii,
- b) usługi hotelarskie z wyłączeniem moteli, schronisk i schronisk młodzieżowych,
- c) funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) obowiązująca linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni terenu;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 1,0;
- e) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;
- f) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- g) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
- h) geometria głównej połaci dachu: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,
- i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 05-KDL i drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.04-KDW;
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) na terenie występują obiekty zabytkowe, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.26-UK, II.27-UK, II.28-UK, II.29-UK, II.30-UK, II.31-UK, II.32-UK:**

1) przeznaczenie terenu: tereny usług kultury. Dopuszcza się:

- a) usługi związane z obiektami sakralnymi, w tym budynki zamieszkania zbiorowego typu dom zakonny, pensjonat, dom wypoczynkowy, a także budynek do stałego pobytu ludzi jak dom rencisty i dom opieki,
- b) usługi hotelarskie z wyłączeniem moteli, schronisk i schronisk młodzieżowych,
- c) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży, wyłącznie jako towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu,
- d) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) obowiązująca linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 35% powierzchni terenu;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,6;
- e) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;
- f) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- g) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;
- h) geometria głównej połaci dachu: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadłe lub równoległe do frontu działki,
- i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.04-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny znajdują się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) tereny oznaczone jako II.27-UK, II.28-UK, II.29-UK, II.30-UK, II.31-UK wchodzi w skład zespołu kanonii i sufraganii położonej przy ul. Kanonickiej, a tereny oznaczone jako II.26-UK, II.32-UK wchodzi w skład zespołu kanonii i sufraganii położonej przy Placu Mariackim, objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) na terenach znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- d) na terenie oznaczonym jako II.32-UK występuje obiekt zabytkowy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.33-UK/ZC**:

1) przeznaczenie terenu: tereny usług kultury i cmentarz nieczynny. Dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynków, budowli związanych z przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, tj. np.: kaplica;
- b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) obowiązująca linia zabudowy: wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni terenu;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,4;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 60%;
- f) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- g) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
- h) geometria głównej połaci dachu: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45°,
- i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.04-KDW,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) na terenie znajduje się zabytek - zespół kościoła filialnego p.w. Bożego Ciała wraz ze szpitalem i cmentarzem z ogrodzeniem, objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 66. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.34-ZP:**1) przeznaczenie terenu:** tereny zieleni publicznej, urządzonej. Dopuszcza się:

- a) obiekty małej architektury i urządzone ciągi piesze,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 95%;**3) zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) wielkość działki: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.04-KDW,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki; wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
- c) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 67. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.35-ZK, II.36-ZK:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej. Dopuszcza się:
 - a) obiekty małej architektury i urządzone ciągi piesze,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 95%;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.04-KDW i terenów przyległych;
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny znajdują się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) część terenu oznaczonego jako II.36-ZK znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - c) są to tereny ogrodowe wchodzą w skład zespołów kanonii i sufraganii położonych przy ul. Kanonickiej oraz przy Placu Mariackim, objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - d) część terenu oznaczonego jako II.36-ZK znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
 - e) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki; wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
 - f) na terenie oznaczonym jako II.35-ZK znajduje się pomnik przyrody oznaczony graficznie na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
 - g) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.37-ZP/ZZ:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni publicznej, urządzonej, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dopuszcza się:
 - a) obiekty małej architektury i urządzone ciągi piesze,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90%;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) wielkość działki: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych;
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

- b) są to tereny ogrodowe wchodzą w skład zespołu kanonii i sufraganii położonej przy ul. Przysiań Sobieskiego, objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) część terenu znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
- d) część terenu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym graficznie na rysunku planu; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
- e) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki; wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- f) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: II.38-ZP/ZZ, II.39-ZP/ZZ, II.42-ZP/ZZ, II.57-ZP/ZZ:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni publicznej, urządzonej, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dopuszcza się:
 - a) obiekty małej architektury i urządzone ciągi piesze,
 - b) urządzenia rekreacyjne i sportowe,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 90%;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) wielkość działki: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - oznaczonego jako II.38-ZP/ZZ z drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD i terenów przyległych,
 - oznaczonego jako II.39-ZP/ZZ z drogi publicznej oznaczonej jako 11-KDD,
 - oznaczonego jako II.42-ZP/ZZ z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.01-KDW;
 - oznaczonego jako II.57-ZP/ZZ z drogi publicznej oznaczonej jak 11-KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.01-KDW;
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren oznaczony jako II.38-ZP/ZZ i część terenu oznaczonego jako II.39-ZP/ZZ znajdują się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) część terenu oznaczonego jako II.39-ZP/ZZ i teren oznaczony jako II.42-ZP/ZZ znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - c) część terenu oznaczonego jako II.42-ZP/ZZ znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - d) części terenów znajdują się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
 - e) część terenu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym graficznie na rysunku planu; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;

- f) przez teren oznaczony jako II.39-ZP/ZZ, II.42-ZP/ZZ przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- g) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki; wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- h) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: II.40-ZK/ZZ, II.41-ZK/ZZ:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dopuszcza się:
 - a) obiekty małej architektury i urządzone ciągi piesze,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 95%;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) wielkość działki: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - oznaczonego jako II.40-ZK/ZZ, II.41-ZK/ZZ z drogi publicznej oznaczonej jako 12-KDD i terenów przyległych,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny oznaczone jako II.40-ZK/ZZ, II.41-ZK/ZZ znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) części terenów znajdują się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
 - c) części terenów położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym graficznie na rysunku planu; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
 - d) przez teren oznaczony jako II.41-ZK/ZZ przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
 - e) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane dla zagospodarowania związanego wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki; wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo handlowych;
 - h) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 71. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: II.43-US/ZK/ZZ, II.56-US/ZK/ZZ:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni krajobrazowej w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (związane z obsługą turystyki wodnej). Dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie, place zabaw, urządzenia sportowe, boisko,
 - b) lokalizację przystani turystyki wodnej, składającej się między innymi z budynku związanego z obsługą przystani kajakowej, suszarek dla kajaków, miejsc postojowych, itp.,

- c) na terenie II.43-US/ZK/ZZ budowę oraz modernizację istniejących obiektów i urządzeń hydrotechnicznych,
 - d) lokalizację pola kempingowego dla kamperów,
 - e) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - f) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 2% powierzchni terenu;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,01;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 80%;
 - e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
 - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0 m;
 - g) geometria głównej połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°;
 - h) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: nie ustala się;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD, 11-KDD,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.7 uchwały;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren II.43-US/ZK/ZZ znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) tereny znajdują się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
 - c) części terenów położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym graficznie na rysunku planu; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
 - d) części terenów znajdują się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.44-ZL/ZZ, II.45-ZL/ZZ :

- 1) przeznaczenie terenu: lasy, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dopuszcza się:
 - a) urządzenia turystyczne w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, za wyjątkiem wież widokowych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych na zasadach służebności przejazdu ustanowionych notarialnie,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu oznaczonego jako II.44-ZL/ZZ znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) część terenu oznaczonego jako II.44-ZL/ZZ i teren oznaczony jako II.45-ZL/ZZ znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) tereny znajdują się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
- d) części terenów położone są na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym graficznie na rysunku planu; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
- e) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy

§ 73. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.46-ZC:

1) przeznaczenie terenu: cmentarz nieczynny:

- a) obowiązuje zachowanie i konserwacja istniejącego krzyża jako miejsca pamięci;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: zakaz podziału terenu;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 74. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami II.47-WS i II.59-WS :

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

- a) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejących obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, w tym m. in. przejść i przejazdów(most, kładka, śluzy cysterskiej itp.) oraz pomostów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych;
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu II.47-WS znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) część terenu II.47-WS i teren II.59-WS znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) tereny znajdują się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
- d) przez teren przebiega szlak kajakowy rzeki Wierzyca.

§ 75. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.52-WS/KDG :

- 1) przeznaczenie terenu: tereny istniejącego mostu w ciągu drogi publicznej klasy G:
 - a) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejących obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, w tym m. in. przejść i przejazdów(most, kładka, śluzy cysterskiej itp.) oraz pomostów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych;
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) teren znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzyca o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
 - c) przez teren przebiega szlak kajakowy rzeki Wierzyca.

§ 76. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.49-R:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - z terenów przyległych , poza granicą planu,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.
 - c) teren znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzyca o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
 - d) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.55-IT:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - z drogi publicznej oznaczonej jako 05-KDL,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.7 uchwały.

§ 78. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.58-U/MN:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się:

- a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) usługi edukacyjne i wystawiennicze,
- c) występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji ,
- d) budowę budynków gospodarczych (magazynowych) i garaży,
- e) lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- f) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 19 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 12-KDD,
 - od linii rozgraniczającej drogi II.03-KDW jak na rysunku planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej ;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 0,6;
- d) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- f) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,50 m;
- g) forma zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
- h) geometria głównej połaci dachu:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35- 45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym, dopuszcza się pokrycie ich dachem płaskim,
- i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.03-KDW;
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 18 ust.6 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) część terenu znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały. .

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 79. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01-KDG, 02-KDG, 03-KDG:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy G – główna;
- 2) parametry , wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: jak w stanie istniejącym;
 - c) dostępność: z ograniczeniami;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny oznaczone jako 02-KDG, 03-KDG i fragment terenu oznaczonego jako 01-KDG znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) część terenu 01-KDG znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - c) część terenu oznaczonego jako 02-KDG, 03-KDG znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - d) część terenu oznaczonego jako 02-KDG, 03-KDG znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
 - e) część terenu oznaczonego jako 02-KDG, 03-KDG położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym graficznie na rysunku planu; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
 - f) przez teren oznaczony jako 03-KDG przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
 - g) tereny oznaczone jako 02-KDG i 03-KDG połączone są mostem przebiegającym nad rzeką Wierzyca, oznaczonym symbolem na rysunku planu.

§ 80. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 04-KDL, 05-KDL, 06-KDL, 07-KDL, 08-KDL:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy L – lokalna;
 - a) przez teren oznaczony jako 04-KDL, 05-KDL, 06-KDL i 07-KDL przebiega trasa rowerowa o znaczeniu regionalnym nr 117;
 - b) przez teren oznaczony jako 08-KDL przebiega trasa rowerowa o znaczeniu regionalnym nr 131;
- 2) parametry , wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego jako 07-KDL - na fragmencie poszerzenie pod zatoczkę oraz pod istniejący chodnik, zgodnie z rysunkiem planu, po pozostałej długości w istniejących liniach rozgraniczających,
 - dla terenu oznaczonego jako 04-KDL, 05-KDL, 06-KDL, 08-KDL w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie:
 - chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny oznaczone jako 05-KDL, 06-KDL i fragmenty terenów 07-KDL i 04-KDL, znajdują się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) części terenów oznaczonych jako 07-KDL i 04-KDL, znajdują się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) część terenu oznaczonego jako 07-KDL i fragment terenu 08-KDL znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- d) fragment terenu oznaczonego jako 08-KDL znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.
- e) część terenu oznaczonego jako 06-KDL znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
- f) przez teren oznaczony jako 07-KDL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- g) tereny oznaczone jako 05-KDL, 06-KDL i 07-KDL połączone są mostami przebiegającymi nad rzeką Wierzycą, oznaczonymi symbolem na rysunku planu;
- h) na terenie oznaczonym jako 05-KDL i 07-KDL wyznaczono oś widokową na bazylikę katedralną (znajdującą się poza granicą opracowania planu), oznaczoną graficznie na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały.

§ 81. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 09-KDD, 10-KDD, 11-KDD, 12-KDD, 13-KDD, 14-KDD, 15-KDD:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D – dojazdowa;

2) parametry , wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego jako 09-KDD, 10-KDD, 14-KDD - w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 11-KDD - na odcinku wzdłuż cmentarza poszerzona do 10m, na docinku wzdłuż terenów budowlanych zwężona do ok. 15m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 12-KDD - na fragmencie po obrysie istniejącego budynku na działce o nr. ewid. 54/16, na pozostałej długości w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 13-KDD - częściowo na przyłączenie do terenów przyległych, na pozostałej długości w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 15-KDD - na fragmencie po obrysie istniejącego budynku na działce o nr. ewid. 11/15, na pozostałej długości w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny oznaczone jako 09-KDD, 11-KDD częściowo znajdują się w strefie konserwacji urbanistycznej a częściowo w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

- b) tereny oznaczone jako 10-KDD, 13-KDD, 14-KDD, 15-KDD i częściowo tereny oznaczone jako 09-KDD, 11-KDD znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) teren oznaczony jako 12-KDD i część terenu oznaczonego jako 11-KDD znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- d) część terenu oznaczonego jako 12-KDD znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 uchwały;
- e) przez tereny oznaczone jako 09-KDD, 10-KDD, 11-KDD, 13-KDD, 14-KDD, 15-KDD przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- f) część terenu oznaczonego jako 12-KDD położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym graficznie na rysunku planu; w obszarze tym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów prawa wodnego;
- g) część terenu oznaczonego jako 09-KDD, 11-KDD znajduje się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- h) na terenie oznaczonym jako 09-KDD wyznaczono oś widokową na bramę wjazdową cmentarza, oznaczoną graficznie na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały;
- i) w granicach terenów oznaczonych jako 12-KDD, 13-KDD zaleca się nasadzenie szpaleru drzew w celu wzmocnienia walorów krajobrazowych, jak na rysunku planu.

§ 82. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16-KDD/KP:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D – dojazdowa i parking;
- 2) parametry , wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 18m,
 - b) wyposażenie:
 - parking dla użytkowników cmentarza tj. terenu oznaczonego jako I.08-ZC;
 - chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) teren znajduje się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
 - c) zaleca się nasadzenie szpaleru drzew w celu wzmocnienia walorów krajobrazowych, jak na rysunku planu.

§ 83. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.01-KDW, I.02-KDW, I.03-KDW, I.04-KDW, I.05-KDW, I.06-KDW, I.07-KDW, I.08-KDW, I.09-KDW, I.10-KDW, I.11-KDW, I.12-KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) parametry , wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego jako I.01-KDW – 10m z poszerzeniami na narożne ścieżki o wymiarach 5m na 5m oraz w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego jako I.02-KDW, I.08-KDW – w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako I.03-KDW – plac do zawracania o wymiarach 18m na 19m oraz w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako I.04-KDW, I.05-KDW – w istniejących liniach rozgraniczających oraz z placem do zawracania o wymiarach 15m na 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako I.06-KDW, I.07-KDW – w istniejących liniach rozgraniczających oraz z poszerzeniem na skrzyżowanie z terenem oznaczonym jako 09-KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako I.09-KDW – z poszerzeniem do 12m, po obrysie istniejącego budynku na działce o nr ewid. 428/3 i częściowo w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako I.10-KDW – 6m, 8m, 15m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako I.11-KDW – w istniejących liniach rozgraniczających oraz z poszerzeniami na narożne ścieżki o wymiarach 5m na 5m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako I.12-KDW – 8m zgodnie z rysunkiem planu;

b) wyposażenie:

- dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny oznaczone jako I.08-KDW, I.09-KDW częściowo znajdują się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) tereny znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) przez tereny oznaczone jako I.01-KDW, I.02-KDW, I.06-KDW, I.08-KDW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- d) tereny oznaczone jako I.06-KDW, I.07-KDW, I.08-KDW znajdują się w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od cmentarza, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 84. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.13-KDX, I.14-KDX, I.15-KDX, I.16-KDX, I.17-KDX:**

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego jako I.13-KDX, I.14-KDX, I.15-KDX, I.16-KDX – w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako I.17-KDX – 6m z poszerzeniami na narożne ścieżki o wymiarach 5m na 5m oraz w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren oznaczony jako I.15-KDX znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- b) tereny oznaczone jako I.13-KDX, I.14-KDX, I.16-KDX, I.17-KDX znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
- c) przez teren oznaczony jako I.14-KDX przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały.

§ 85. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I.18-KX:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 2m i częściowo w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ograniczenia gabarytu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

§ 86. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.01-KDW, II.02-KDW, II.03-KDW, II.04-KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego jako II.01-KDW, II.04-KDW – w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego jako II.02-KDW – w istniejących liniach rozgraniczających z placem do zawracania o wymiarach 20m na 20m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego jako II.03-KDW – 8m z poszerzeniami na narożne ścieżki o wymiarach 5m na 5m i z placem do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie:
 - dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren oznaczony jako II.04-KDW – ul. Kanonicka i Plac Mariacki są częścią zespołu kanonii i sufraganii wpisanego do rejestru zabytków oraz znajdują się w strefie konserwacji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, w gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) teren oznaczony jako II.03-KDW znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - c) teren oznaczony jako II.01-KDW, II.02-KDW znajduje się w strefie ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - d) część terenu oznaczonego jako II.01-KDW, II.02-KDW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

- e) na terenie oznaczonym jako II.04-KDW znajduje się pomnik przyrody, oznaczony graficznie na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
- f) na terenie oznaczonym jako II.04-KDW wyznaczono oś widokową na bazylikę katedralną (znajdącą się poza granicą opracowania planu), oznaczoną graficznie na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały;
- g) na terenie oznaczonym jako II.01-KDW wyznaczono otwarcie widokowe na rzekę Wierzycę i tereny zielone oznaczone graficznie na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały;
- h) część terenu oznaczonego jako II.01-KDW znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

§ 87. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.05-KDX, II.06-KDX, II.07-KDX:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) parametry , wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie:
 - urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren oznaczony jako II.06-KDX znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - b) tereny oznaczone jako II.05-KDX , II.07-KDX znajdują się w strefie ochrony otoczenia zabytku– strefa ochronna krajobrazu zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;
 - c) przez teren oznaczony jako II.07-KDX przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
 - d) części terenów oznaczonych jako II.05-KDX, II.07-KDX znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

§ 88. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pelplin.

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

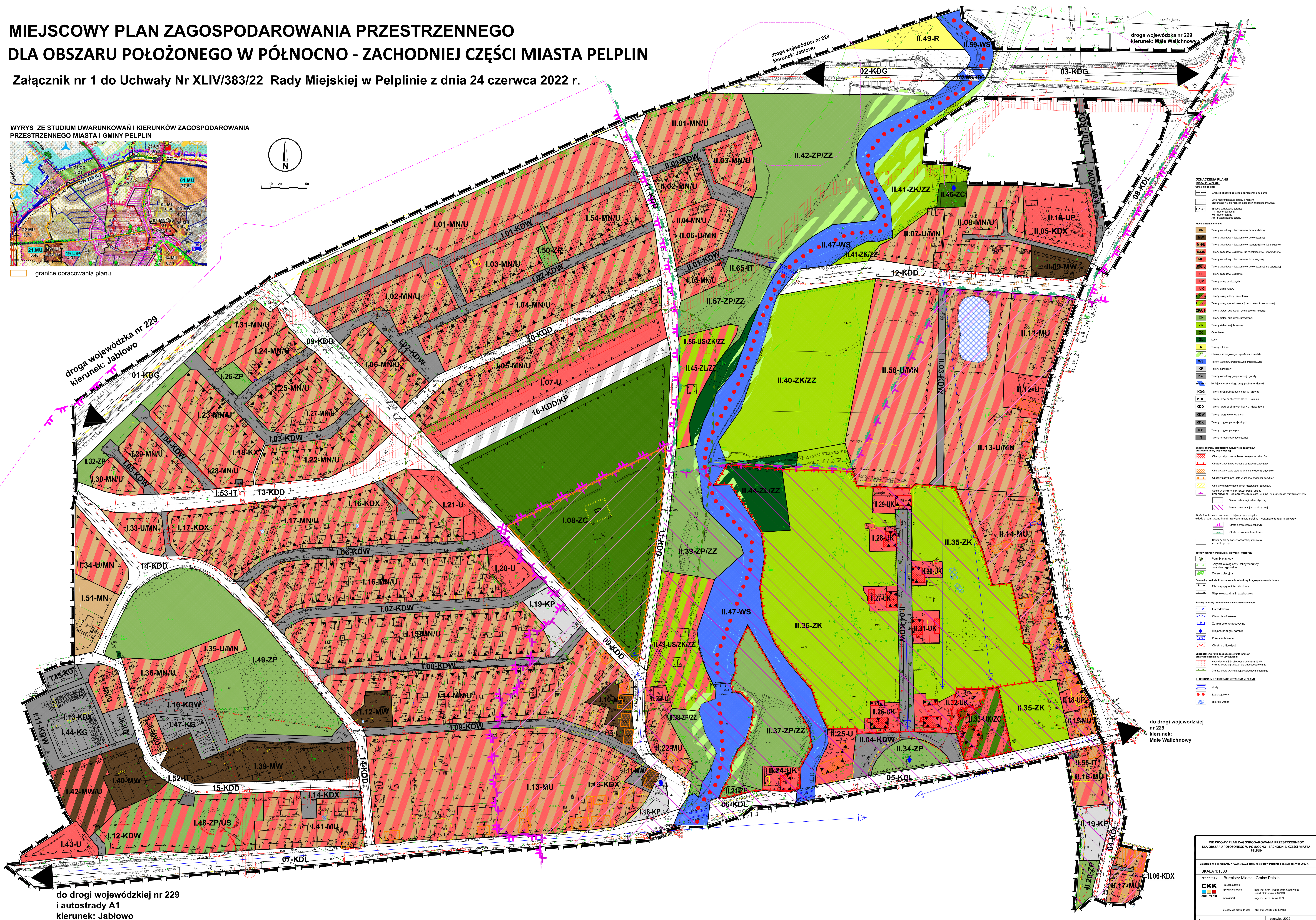
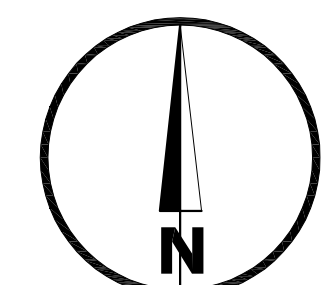
§ 90. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pelplinie

Jakub Zieliński

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIV/383/22 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 24 czerwca 2022 r.

 granice opracowania planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/383/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 24 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno – zachodniej części miasta Pelplin został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta i Gminy Pelplin w dniach od 25.04.2022 r. do 17.05.2022 r. W dniu 11.05.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w przedmiotowym projekcie planu ustaleniami.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do dnia 01.06.2022 r. wpłynęło 6 uwag, z których 4 zostały uwzględnione, dwie uwagi zostały nie uwzględnione.

- 1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 23.05.2022 r. dotyczyła dz. nr 20/119 w Pelplinie, teren I.31-MN/U.**

Uwaga o treści:

- 1) W projekcie MPZP dla obszaru położonego w północno — zachodniej części miasta Pelplin, symbol dla terenu działki nr 20/119 oznaczony jako "I.31-MN/U" zamienić na "I.32-ZP" (tj. rozszerzyć obszar proponowanego w MPZP wzdłuż obwodnicy terenu zieleni publicznej z zakazem zabudowy o teren działki nr 20/119);
- 2) W projekcie Prognozy oddziaływania na środowisko MPZP dla obszaru położonego w północno — zachodniej części miasta Pelplin, teren działki nr 20/119 oznaczony kolorem przerywanym różowym (jako obszar wskazany do zainwestowania i zabudowy), zamienić na kolor przerywany żółty (jako obszar wskazany do zachowania istniejącej struktury przestrzennej). Dodatkowo symbol dla terenu działki nr 20/119 oznaczony jako "MN/U" (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) zamienić na "ZP" (teren zieleni publicznej, urządzonej);
- 3) W projekcie uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie "w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno — zachodniej części miasta Pelplin", treść par. 35 ustępu 4) punktu a) zamienić z: obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.04-KDW, I.05-KDW i drogi publicznej oznaczonej jako 13-KDD na: obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej oznaczonej jako I.03-KDW, I.04-KDW, I.05-KDW i drogi publicznej oznaczonej jako 09-KDD, 13-KD;
- 4) W projekcie uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie "w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno — zachodniej części miasta Pelplin", usunąć w całości par. 34 i - w konsekwencji - zmienić numerację pozostałych paragrafów występujących po usuniętym par. 34 (numeracja zmniejszona o -1).

Uwaga została nieuwzględniona przez Burmistrza Pelplina.

Uzasadnienie:

Ad 1) Dla całej działki ze względu na jej położenie przy głównym ciągu komunikacyjnym wzdłuż północnej granicy, wyznaczono pas zieleni izolacyjnej, gdzie obowiązuje lokalizacja zieleni w formie

zwartych grup drzew lub krzewów, zgodnie z załącznikiem graficznym, co stanowi bufor chroniący zarówno teren I.31-MN/U jak i tereny przyległe. Przekształcenie terenów obecnie zakrzewionych na tereny mieszkaniowe lub usługowe przy zastosowaniu wyznaczonego pasa zieleni izolacyjnej będzie stanowił należyty bufor dla wszystkich terenów. Ustalone przeznaczenie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną rady miejskiej wyrażoną w Studium.

Ad 2, 3 i 4) nie zmienia się dotychczasowego przeznaczenia terenów zgodnie z uzasadnieniem powyżej, dlatego nie wprowadza się i nie usuwa dotychczasowych zapisów.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 25.05.2022 r. dotyczyła działki nr 51/5 w Pelplinie, teren II.51-R.

Uwaga o treści:

Proszę o wyłączenie mojej działki nr 51/5 zlokalizowanej w miejscowości Pelplin nr identyfikacyjny 221404_4.0006.51/5 z opracowania wyżej wymienionego planu z powodu prowadzonych prac projektowych stacji paliw, zgodnie z otrzymanymi warunkami zabudowy znak RPGNiG. 7331-133/09/10 Projektowana stacja paliw ma uzupełnić i spowodować, że przeniesiona zostanie mała stacja operatora Orlen z centrum miasta na obrzeża. Obiekt stacji paliw dodatkowo chcemy zwiększyć o część handlowo-usługową. Wprowadzenie działki do planu na tym etapie może spowodować wydłużenie czasu na załatwienie zgód i pozwoleń.

Uwaga uwzględniona przez Burmistrza Pelplina w całości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

3) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 26.05.2022r. dotyczyła dz. nr 22/7 i cz. 54/28 w Pelplinie, tereny II.48-R/ZZ i II.50-R.

Uwaga o treści:

Wnoszę o rezygnację z ujęcia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poniższych działek:

- 1) nieruchomości o nr ewidencyjnym 22/7, położonej w miejscowości Pelplin, oznaczonej symbolem II.48-R/ZZ, stanowiącej współwłasność parafii pw. Św. Mateusza w Starogardzie Gdańskim, p.w. Św. Andrzeja Boboli w Przodkowie, pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Brodnicy Górnej, pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła w Konarzynach;
- 2) części nieruchomości o nr ewidencyjnym 54/28, położonej w miejscowości Pelplin, oznaczonej symbolem II.50-R, stanowiącej współwłasność parafii pw. Św. Mateusza w Starogardzie Gdańskim, p.w. Św. Andrzeja Boboli w Przodkowie, pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Brodnicy Górnej, pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła w Konarzynach.

Uchwalenie planu miejscowego dla w.w. nieruchomości wpłynie na obniżenie ich wartości.

Uwaga uwzględniona przez Burmistrza Pelplina w całości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 26.05.2022 r. dotyczyła dz. nr 101/2 w Pelplinie, teren II.17-MU.

Uwaga o treści:

W nawiązaniu do wydanej Decyzji o warunkach zabudowy RPŚ.6730.12.2017.KF z dnia 24.04.2017 r. dla inwestycji pt. Nadbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz zmiana sposobu użytkowania strychu na cele mieszkalne przy ul. Kościuszki 4 w miejscowości Pelplin proszę o zmianę zapisów Projektu uchwały dla fragmentu II.17-MU. Z uwagi na sporządzony już projekt architektoniczno-budowlany oraz na uzgodnienie inwestycji z Konserwatorem Zabytków proszę o ustosunkowanie się do prośby, gdyż zostały poniesione z tego tytułu bardzo duże koszty, a zapisy

w projekcie uchwały uniemożliwią wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę przez Starostę Tczewskiego.

W związku z powyższym proszę o zmianę:

§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II.14-MU, II.15-MU, II.16-MU, II.17-MU:

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

g) wysokość zabudowy:

Jest: - dla budynków mieszkaniowych i usługowych maksymalnie 11,50 m,

Powinno być: - dla budynków mieszkaniowych i usługowych maksymalnie 15,0 m,

h) geometria głównej połaci dachu:

Jest: - dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35-45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki, dachy płaskie i pulpitowe, - dopuszcza się lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym

Powinno być: - dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20-45° i kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do frontu działki, dachy płaskie i pulpitowe, - dopuszcza się lukarny i wykusze; lukarny i wykusze nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni dachu w rzucie poziomym

Uwaga została nieuwzględniona przez Burmistrza Pelplina.

Uzasadnienie:

Teren II.17-MU znajduje się w strefie restauracji urbanistycznej układu urbanistyczno-krajobrazowego Pelplina, gdzie obowiązują ustalenia m.in. zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej, (historyczny układ zabudowy, historyczną zieleni wkomponowaną oraz historyczne budynki oraz inne elementy o wartościach historycznych, zachowane zarówno w części nadziemnej, jak i podziemnej) oraz na działce 101/2 występują obiekty zabytkowe, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków: kamienica, ul. Kościuszki 4 i budynek gospodarczy, ul. Kościuszki 4, gdzie obowiązują ustalenia m.in. przedmiotem ochrony są historyczne: gabaryty obiektów, lokalizacja budynków, bryła i geometria dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, wystrój elewacji, kolorystyka i stosowane materiały budowlane, elementy wyposażenia oraz zakaz nadbudowy, przebudowy w rozumieniu wykraczającym poza definicję adaptacji oraz ocieplenia zewnętrznego.

W celu spełnienia wszystkich wymagań konserwatorskich zgodnie z postanowieniem odmownym nr ZN.5150.287.2.2021.AKo z dnia 7.01.2022r. Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wprowadzono wszystkie uwagi konserwatorskie oraz nie wprowadza się zmian dla przedmiotowej działki, które mogłyby skutkować ponowną odmową uzgodnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na sprzeczność z dotychczasowymi ustaleniami.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

5) Uwaga złożona przez pełnomocnika Burmistrza w dniu 31.05.2022r. dotyczyła dz. nr 22/6 i 22/14 w Pelplinie.

Uwaga o treści:

Wnoszę o wyłączenie z zakresu planu dz. nr 22/6 i 22/14 z uwagi na planowaną realizację na ich terenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Uwaga uwzględniona przez Burmistrza Pelplina w całości.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

6) Uwaga złożona przez pełnomocnika Burmistrza w dniu 01.06.2022r. dotyczyła dz. nr 22/5 i 22/9 w Pelplinie.

Uwaga o treści:

Wnoszę o wyłączenie z zakresu planu dz. nr 22/5 i 22/9 z uwagi na przewidywane przeznaczenie działek na cele inwestycyjne – cel publiczny. Działki będą związane z planowaną realizacją Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Uwaga uwzględniona przez Burmistrza Pelplina w całości.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE: podtrzymuje stanowisko Burmistrza

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/383/22

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 miasta oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Miejska w Pelplinie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne miasta

Do zadań własnych miasta z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu miasta zalicza się:

- budowę dróg miejskich i gminnych wraz z ich oświetleniem.
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne miasta z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu miasta. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne miasta, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których miasto jest zarządcą - czyli dróg miejskich i gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się realizacji nowych dróg publicznych. Przewidywane jest wyłącznie urządzenie już wydzielonych geodezyjnie dróg.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez jej rozbudowę. Odprowadzanie ścieków innych niż bytowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji;
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto posiadało udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe;
- 4) Wsparcie finansów miasta środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej miasta, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/383/22

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