



Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin

DANE TELEADRESOWE
Plac Grunwaldzki 4
83-130 Pelplin
tel.: (58) 536-12-61 do 63
fax: (58) 536-14-64
e-mail: burmistrz@pelplin.pl
www.pelplin.pl



RPŚ.6727.327.2024.ML

Pelplin, dnia 03.01.2025 r.

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2024-12-31

Wnioskodawca:
Gmina Pelplin
Plac Grunwaldzki 4
83-130 Pelplin

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Pelplinie Nr XLIV/383/22 z dnia 24.06.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Pelplin ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 03.08.2022 r., poz. 3008.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 477, obręb Pelplin

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej „I.15-MN/U”

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „I.15-MN/U”

§ 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 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: 6 m 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: 4 m 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 1100 m²;
- dla zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki budowlanej 300 m²;

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 jezdni 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 15 kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 17 uchwały;
- c) część terenu oznaczona 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.

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębny

Ustalenia ogólne

§ 4. Ileż 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) terenie - 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, wiatrolapy, 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, wiatrolapy, 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 mająca charakteru materialnego polegająca 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 zajęta 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 wnętrza z poszanowaniem zabytkowych elementów wystroju wnętrza, takich jak: klatka schodowa, posadzki czy detale 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.

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.

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.

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.

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 wydzielanie 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 10.

Szczegółne 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 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy ograniczeń, o szerokości 14 m (po 7 m 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 wydzielanie 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 12,5 x 12,5 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 80 m² 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 30 m² (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. poż.;
- 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 wodonosnej,
- 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 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%.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Z up. Burmistrza

Małgorzata Laskowska
Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Środowiska

Otrzymują

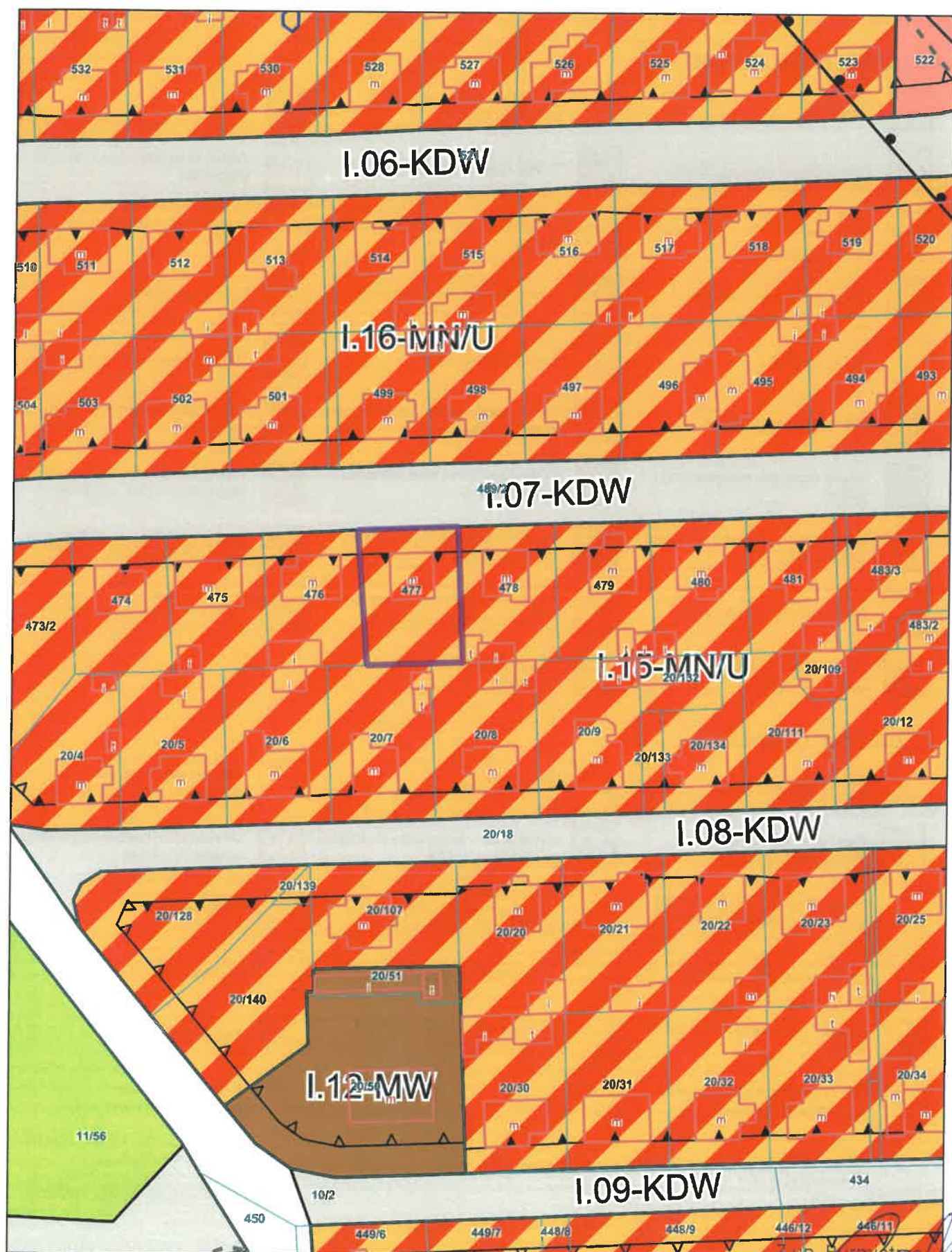
1. Gmina Pelplin
Plac Grunwaldzki 4
83-130 Pelplin
2. a/a

Sprawę prowadzi: Małgorzata Laskowska
tel: 58 536 12 61 w. 26



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą XLIV/383/22 z dnia 2022-06-24

Załącznik do sprawy RPŚ.6727.327.2024.ML, data wydania 2025-01-03
skala 1 : 1000



Dotyczy działki numer 477 z obrębu Pelplin

Burmistrz
Miasta i Gminy Pelplin

Małgorzata Laskowska
Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Środowiska

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/383/22 z dn. 24.06.2022 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Obowiązująca linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENU



Cmentarze



Istniejący most w ciągu drogi publicznej klasy G



Lasy



Tereny ciągów pieszo-jezdnych



Tereny ciągów pieszych



Tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa



Tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa
Tereny parkingów



Tereny dróg publicznych klasy G - główna



Tereny dróg publicznych klasy L - lokalna



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny infrastruktury technicznej



Tereny parkingów



Tereny rolnicze



Tereny usług kultury



Tereny usług kultury i cmentarza



Tereny usług publicznych



Tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni krajobrazowej



Tereny wód powierzchniowych śródlądowych



Tereny zabudowy gospodarczej i garaży



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej



Tereny zabudowy usługowej



Tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zieleni krajobrazowej



Tereny zieleni publicznej i usług sportu i rekreacji



Tereny zieleni publicznej, urządzonej

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Pomnik przyrody



Szlak kajakowy



Obiekty współtworzące klimat historycznej zabudowy



Obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków



Korytarz ekologiczny Doliny Wierzy o randze regionalnej



Strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych



Strefa ograniczeń dla zagospodarowania od linii elektroenergetycznej 15 kV



Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków



Strefa konserwacji urbanistycznej



Oś widokowa



Zbiorniki wodne



Obszary szczególnego zagrożenia powodzią



Obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków



Obiekty do likwidacji



Granica strefy wynikającej z sąsiedztwa cmentarza



Mosty



Zieleń izolacyjna



Obszary zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków



Otwarcie widokowe



Napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV



Strefa A ochrony konserwatorskiej układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelpina - wpisanego do rejestru zabytków

 Strefa B ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku - układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelpina - wpisanego do rejestru zabytków - Strefa ochronna krajobrazu



Przejście bramne



Strefa B ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku - układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelpina - wpisanego do rejestru zabytków - Strefa ograniczenia gabarytu



Miejsce pamięci, pomnik



Strefa restauracji urbanistycznej



Zamknięcie kompozycyjne

