

**UCHWAŁA NR XLII/450/14
RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE**

z dnia 30 czerwca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wieś
Bielawki w obrębie geodezyjnym Rombark gmina Pelplin**

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późn. zm.) Rada Miejska w Pelplinie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin” (uchwalonego Uchwałą nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dla obszaru obejmującego wieś Bielawki w obrębie geodezyjnym Rombark gmina Pelplin, zwany dalej „**planem**”.

2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:2000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **19 ha**.

§ 2.

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.

2. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych – kart terenów, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

4. Ustalenia szczegółowe, zapisane są w postaci **kart terenów**. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, za wyjątkiem terenów komunikacyjnych dróg, określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

w przypadku braku ustaleń w którejś z grup oznacza to, iż nie ustala się zasad szczegółowych lub obowiązują wyłącznie ustalenia ogólne, a numeracja grup ustaleń staje się nieciągła.

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych – dróg określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
- 3) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
- 4) zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym;
- 5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym - rysunku planu w skali 1:2000

7. Na załączniku graficznym – Rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia (literowo – cyfrowe) wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - c) U – zabudowa usługowa,
 - d) U/ZP – zabudowa usługowa i zieleni parkowa,
 - e) P/U – zabudowa produkcyjno-usługowa,
 - f) RM – zabudowa zagrodowa,
 - g) R - tereny rolnicze,
 - h) tereny komunikacyjne – drogi publiczne, w tym: KDZ – droga zbiorcza, KDD – drogi dojazdowe,
 - i) tereny komunikacyjne – drogi wewnętrzne KDW,
- 6) obiekty o wartościach historycznych figurujące w gminnej ewidencji zabytków,
- 7) granica historycznego zespołu dworsko-parkowego,
- 8) strefa ochrony ekspozycji,
- 9) strefa oddziaływania elektromagnetycznego linii elektroenergetycznych średnich napięć.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 3.

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) powierzchnia zabudowy terenu – powierzchnia budynku/budowli, liczona po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 2) około – w przypadku zastosowania tego określenia przy określaniu parametrów zabudowy podawanych w metrach, stopniach lub procentach dopuszcza się odchylenie 10% w każdą stronę od podanego wymiaru;
- 3) główne połączenie dachu – dach przykrywający zasadniczą bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połączeń dachu nie stanowią w szczególności zadaszania wiatrołapu, lukarny, zadaszania balkonów i tarasów, itp.;
- 4) główna bryła budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp.;
- 5) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 6) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości;
- 7) zabudowa zagrodowa – budynki mieszkalne oraz zabudowa gospodarcza i inwentarska w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne).

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to: obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, zespół dworsko – parkowy, strefa ochrony ekspozycji; zasady ich ochrony określone są w §7 niniejszej Uchwały.

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych, w tym linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy.

3. Wyklucza się sytuowanie w obszarze objętym planem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

2. Na granicy terenów o funkcjach chronionych spełnione muszą być wszystkie określone przepisami normy dot. środowiska.

3. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

4. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §9 niniejszej Uchwały.

5. Lokalizacja nowych inwestycji wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Dla obiektów o wartościach kulturowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków (chronionych ustaleniami planu): budynek dawnego dworu (Dom Pomocy Społecznej), budynek dawnej szkoły i budynek gospodarczy przy dawnej szkole, zaznaczone na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały, ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) dopuszcza się przekształcenia bryły budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych pod warunkiem uzyskania zgody na rozbudowę od właściwego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 3) postuluje się promocję obiektu w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością.

2. W granica historycznego zespołu dworsko-parkowego (obecnie Dom Pomocy Społecznej, Dom Zakonny w Bielawkach wraz z parkiem) – granice zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały - obowiązuje:

- 1) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny założenia, z elementami struktury: historyczną zabudową i i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej;
- 2) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie (w przypadku modernizacji) i stosowanie (w przypadku budowy, przebudowy i rozbudowy) zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie;
- 3) historyczna zieleń w obrębie obszaru wymaga ochrony, wycięcie drzew oraz zabiegi pielęgnacyjne należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic reklamowych związanych z działalnością prowadzoną w granicach działki,
- 5) wszystkie zmiany sposobu zagospodarowania, budowa, rozbudowa, odbudowa budynków wymaga uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- 6) ewentualne podziały geodezyjne uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 7) postuluje się promocję obszarów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością.

3. Strefa ochrony ekspozycji – granicę zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, w obrębie której obowiązuje:

- 1) przedmiotem ochrony jest otoczenie zabytkowego zespołu zabudowy,
- 2) zabudowę, formę i przebieg naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zmiany zagospodarowania terenu w obrębie strefy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w stawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.).

2. Terenami publicznymi ogólnodostępnymi są tereny:

- 1) 18.U teren związany z obiektem świetlicy wiejskiej,
- 2) tereny dróg publicznych.

3. Ustala się wymóg kształtowania terenów, wymienionych w pkt. 2 jako przestrzeni ogólnodostępnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców wsi Bielawki i gminy Pelplin.

4. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na terenie obszaru opracowania nie występują obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. z 2013r. Dz. U. poz. 627 z późn. zm.).

5. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze o powierzchni 3,2776ha, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr.057-602-326-1/10 z dnia 29 kwietnia 2013r.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) istniejąca zabudowa w obszarze planu jest zaopatrywana z sieci wodociągowej,
- 2) przewiduje się włączenie projektowanej zabudowy do wiejskiej sieci wodociągowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MW, U, U/P, MN, U/ZP, RM zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) docelowo ścieki odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin - poza obszarem opracowania planu);
- 2) tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin, po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować;

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu, wody deszczowe z terenów utwardzonych podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami prawa;

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) w obszarze planu znajdują się stacje transformatorowe oraz napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15kV, sposób rozwiązania ewentualnych kolizji planowanego zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;

- 2) ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV, zlokalizowane na obszarze planu, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
 - 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego.
 5. W zakresie zasilania w ciepło
zaopatrzenie terenu opracowania w ciepło - z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz
 - 1) istnieje możliwość rozbudowy sieci gazowej - gazociągu średniego ciśnienia istniejącego w ul. Bielawkiej;
 - 2) redukcja gazu średniego ciśnienia powinna odbywać się u odbiorcy gazu za pomocą reduktorów indywidualnych,
 - 3) warunki przyłączenia na podstawie warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci.
 7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej
tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących sieci telekomunikacyjnych.
 8. W zakresie gospodarki odpadami
 - 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; gospodarka odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
 - 2) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
9. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; zasady uzgodnić z zarządcą sieci.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Jako podstawowe założenia rozbudowy układu komunikacyjnego przyjęto:

- 1) powiązania zewnętrzne komunikacyjne są realizowane poprzez drogę powiatową nr 2821G relacji: DW nr 229 - Bielawki - Nowa Cerkiew – Rzeżęcín w klasie drogi zbiorczej, oraz dróg gminnych w klasie dróg dojazdowych;
- 2) droga powiatowa jest drogą ogólnodostępną, jednakże ze względu na klasę techniczną drogi powiązania istniejących i projektowanych terenów poprzez układ dróg wewnętrznych– miejsca wjazdów na drogę wyłącznie na skrzyżowaniach, zakaz lokalizowania zjazdów bezpośrednich, za wyjątkiem istniejących;
- 3) pozostałe wydzielone drogi publiczne są ogólnodostępne, służą obsłudze komunikacyjnej przylegających do nich terenów zabudowy; dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane;
- 4) na obszarze planu wyróżnione zostały drogi wewnętrzne, służące obsłudze komunikacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 5) obsługa komunikacyjna istniejących terenów zabudowy zagrodowej w terenach rolniczych z dróg wewnętrznych w terenach rolniczych;
- 6) dla sieci dróg dojazdowych oraz wewnętrznych zaleca się aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;
- 7) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rys. planu lub wg istniejących wydzieleń geodezyjnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 11.

Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (za wyjątkiem terenów komunikacyjnych)

1. Karta terenu MN tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 1.MN, 2.MN, 5.MN, 11.MN na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów,

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
- od dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu, poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m,

- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°,

- d) gabaryty zabudowy funkcji towarzyszącej - zabudowy gospodarczej; wysokość zabudowy max 7m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20°,

- e) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,

- f) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 0,4,

- g) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 20%,

- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,

- i) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się łączenie działek,

- b) dopuszcza się dalszy podział na działki, min powierzchnia wydzielanej działki 1000m²;

- c) podział nieruchomości jest możliwy, pod warunkiem opracowania projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu, uwzględniającego podział geodezyjny, układ komunikacji wewnętrznej oraz inżynierskie uzbrojenie terenu, tereny zieleni ogólnodostępnej w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą drogową i techniczną;

- d) projekt koncepcyjnego zagospodarowania terenu jest integralną częścią sprawdzania zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem decyzji na podział;

10) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się stawkę 30%.

2. Karta terenu MN tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 3.MN, 6.MN, 10.MN, 17.MN na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów,
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy:
- od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
 - od dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9,0m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu, poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°,
- d) gabaryty zabudowy funkcji towarzyszącej - zabudowy gospodarczej; wysokość zabudowy max 7m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20°,
- e) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 0,6,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy wydzielonych z terenu działek budowlanych 30%,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
- i) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) dopuszcza się łączenie działek,
- b) dalszy podział na działki wg przepisów odrębnych;

10) **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

3. **Karta terenu R teren rolniczy oznaczony symbolami: 15.R na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały**

1) **Przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- b) funkcje dopuszczalne: zalesienia, lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg w gruntach rolnych służących zabudowie zagrodowej oraz prowadzeniu gospodarki rolnej;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji cennych zespołów zabudowy, granice strefy zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej Uchwały;

6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej,

- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu, poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°,
- d) gabaryty zabudowy gospodarczej i inwentarskiej; wysokość zabudowy max 10m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 12°,
- e) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie ustala się,
- f) dopuszcza się lokalizację budowli, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne,
- g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) intensywność zabudowy obszaru zabudowanego: minimalna – nie określa się, maksymalna 0,4,
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy obszaru zabudowanego 20%,
- j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna obszaru zabudowanego 40%;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

dopuszcza się dalszy podział działek, wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej, wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

4. Karta terenu RM tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: 4.RM, 9.RM, 14.RM, 16.RM, 20.RM, 22.RM, na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów,
- c) funkcje wykluczone: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

tereny 16.RM, 20.RM, 22.RM znajdują się w strefie ochrony ekspozycji cennych zespołów zabudowy, granice strefy zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej Uchwały;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
 - od dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9,0m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 35° do około 45°,

- d) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej oraz zabudowy gospodarczej i inwentarskiej; wysokość zabudowy max 10m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 12°,
- e) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- f) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie ustala się,
- g) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 0,4,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,
- i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
- j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się łączenie działek,
- b) zakaz podziałów na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

5. Karta terenu P/U - tereny istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczone symbolami: 7.P/U, 8.P/U na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, działalność usługowa, w tym również uciążliwa (z zakresu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko),
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i garaże towarzyszące podstawowej funkcji terenu, lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, parkingów oraz dojazdów,
- c) funkcje wykluczone: zabudowa mieszkaniowa, usługi z zakresu kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz oświaty i wychowania;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy maksymalnie 15m – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się wyższą wysokość budowli technologicznych na obszarze 20% powierzchni zabudowanej,
- c) nie reguluje się geometrii dachu,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 1,2,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy (dotyczy także wiat) 70%,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
- g) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się dalszy podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu min. powierzchni wydzielonej działki 3000m²,
- b) ograniczenie wielkości działki nie dotyczy wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) dla terenu 7.P/U ustala się stawkę 30%;
- b) dla terenu 8.P/U nie określa się – plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

6. Karta terenu RM teren istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem: 12.RM na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazd i dojazdy,
- c) funkcje wykluczone: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

w terenie znajdują się obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej Uchwały;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
- b) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9,0m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m,
- c) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu od około 40° do około 45°,
 - przy zastosowaniu wysokiej ścianki kolankowej od około 18° do około 25°,
- d) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej oraz zabudowy gospodarczej i inwentarskiej; wysokość zabudowy max 10m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 12°,
- e) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego; gabarytów obiektów nie ustala się,
- f) w przypadku zamiaru przebudowy i rozbudowy istniejących budynków figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków możliwość dokonania zamian i ich zasady uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,
- h) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 0,4,
- i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
- j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

zakaz dalszych podziałów, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

7. Karta terenu U teren istniejącej zabudowy usługowej z zakresu handlu oznaczony symbolem 13.U na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu handlu,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zabudowa gospodarcza i garaże towarzyszące podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem hodowli zwierząt inwentarskich, lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, tzw. mieszkanie dla właściciela,

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg publicznych wg przepisów odrębnych,
- b) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, wysokość zabudowy maksymalnie 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, geometria dachu: nie ustala się,
- c) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, przy zachowaniu dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 0,8,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu 60%,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
- g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

dopuszcza się dalszy podział w celu regulacji granic nieruchomości oraz dla potrzeb infrastruktury,

10) Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

8. Karta terenu U/ZP teren usług zdrowia i opieki społecznej oraz kultu religijnego wraz z parkiem oznaczony symbolem 19.U/ZP na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług zdrowia i opieki społecznej oraz usług kultu religijnego, park wiejski w dawnym założeniu dworko-parkowym,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu kultury, zabudowa mieszkaniowa – obiekty zamieszkania zbiorowego, lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów,

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren stanowi historyczny układ przestrzenny zespołu dworsko-parkowego, granicę chronionego zespołu o wartościach historyczno kulturowych zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej Uchwały,;

- b) w terenie znajduje się obiekt o wartościach historycznych – dawny dwór figurujący w gminnej ewidencji zabytków chroniony ustaleniami planu, obiekt zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej Uchwały;
 - c) historyczna zieleń w obrębie terenu, elementy kompozycji założenia dworsko-parkowego podlegają ochronie;
 - d) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie terenu poprzedzić oceną stanu istniejącego i koncepcją rewaloryzacji, która podlega uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) ustala się wymóg ochrony istniejącego budynku dawnego dworu w założeniu dworsko-parkowym, możliwość, zasady i zakres ewentualnych robót budowlanych przy obiekcie należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) możliwość lokalizacji oraz gabaryty nowej zabudowy w granicach historycznego zespołu dworsko-parkowego należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - c) dla nowej zabudowy lokalizowanej poza granicami historycznego zespołu dworsko-parkowego obowiązują następujące parametry zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 12m, geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°, projekt budowlany uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 0,8,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu 40%,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
 - g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) w obrębie historycznego zespołu dworsko-parkowego (granice zaznaczono na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) obowiązuje zakaz podziałów,
 - b) dopuszcza się dalsze podziały na działki budowlane z zastrzeżeniem ppkt a), normy obszarowej nie ustala się, zasady podziału na działki uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- 10) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

9. Karta terenu MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: 21.MW na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) funkcje dopuszczalne: usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, garaże dla potrzeb własnych, zabudowa gospodarcza, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazd i dojazdów,

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji cennych zespołów zabudowy, granice strefy zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej Uchwały;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) gabaryty zabudowy funkcji podstawowej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, wysokość zabudowy maksymalnie 12m – trzy kondygnacje nadziemne, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia głównych połaci dachu około 30°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- b) gabaryty zabudowy funkcji dopuszczalnej: wysokość zabudowy max 5m, geometrii dachu nie ustala,
- c) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, nie może to powodować przekroczenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 0,6,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu 30%,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
- g) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży na granicy działek budowlanych, nie dotyczy granicy działki od strony dróg publicznych,
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się łączenie działek,
- b) dopuszcza się dalszy podział nieruchomości w celu regulacji granic,
- c) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

10) Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

10. Karta terenu U teren usług kultury oznaczony symbolem 18.U na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały

1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług kultury,
- b) funkcje dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji cennych zespołów zabudowy, granice strefy zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej Uchwały;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) teren jest terenem przestrzeni publicznych;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynku 8m, nie ustala się geometrii dachu,
- b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych 4m, nie ustala się gabarytów obiektów ani geometrii dachu,

- c) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu 50%,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
 - f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 10) **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§ 12.

Karty terenu dla terenów komunikacyjnych

1. Karta terenów: 01.KDZ

1) **Przeznaczenie terenu:**

komunikacja publiczna – droga powiatowa;

2) **Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**

droga zbiorcza;

3) **Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:**

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg wydzielen geodezyjnych pasa drogowego,
- b) obowiązuje zasada ograniczania bezpośrednich zjazdów z przyległej zabudowy, zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów,
- c) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- d) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji zbiorowej w zatokach autobusowych z wiatami dla oczekujących podróżnych,
- e) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatowych za zgodą zarządcy dróg,
- f) przed rozpoczęciem inwestycji nie drogowych należy dokonać dostosowania nośności i parametrów technicznych drogi do wartości normatywnych,
- g) ustala się wymóg ochrony nasadzeń zieleni alejowej wzdłuż drogi, konieczne zabiegi pielęgnacyjne uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ;

4) **Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:**

dopuszcza się łączenie ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego pod warunkiem zapewnienia bezkolizyjnego uczestnictwa w pasie drogowym;

5) **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

2. Karta terenów: 02.KDD, 03.KDD

1) **Przeznaczenie terenu:**

komunikacja publiczna droga gminna;

2) **Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:**

droga dojazdowa;

3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:

- a) szerokość pasa drogowego wg wydzieleni geodezyjnych pasa drogowego,
- b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- c) w terenie 03.KDD ustala się wymóg ochrony nasadzeń zieleni alejowej wzdłuż drogi, konieczne zabiegi pielęgnacyjne uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:

- a) rozwiązania geometrii trasy oraz zasady organizacji ruchu wymuszające uspokojenie ruchu,
- b) dostępność do drogi nieograniczona,
- c) dopuszcza się w miarę możliwości, odcinkowo, realizację zatok postojowych do parkowania równoległego w zależności od potrzeb,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych za zgodą zarządcy dróg;

5) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

3. Karta terenów: 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW

1) Przeznaczenie terenu:

droga wewnętrzna;

2) Klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:

ciąg pieszo-jezdny;

3) Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:

- a) szerokość pasa drogowego jak na rysunkach planu zał. nr1 do niniejszej Uchwały,
- b) dopuszcza się realizację nawierzchni bez wyróżnienia jezdni i chodników,
- c) dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych bez ograniczeń,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) Zasady organizacji ruchu, parkowanie w pasie drogowym:

dostępność do drogi nieograniczona;

5) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

nie określa się stawki- plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

§ 13.

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pelplin

§ 15.

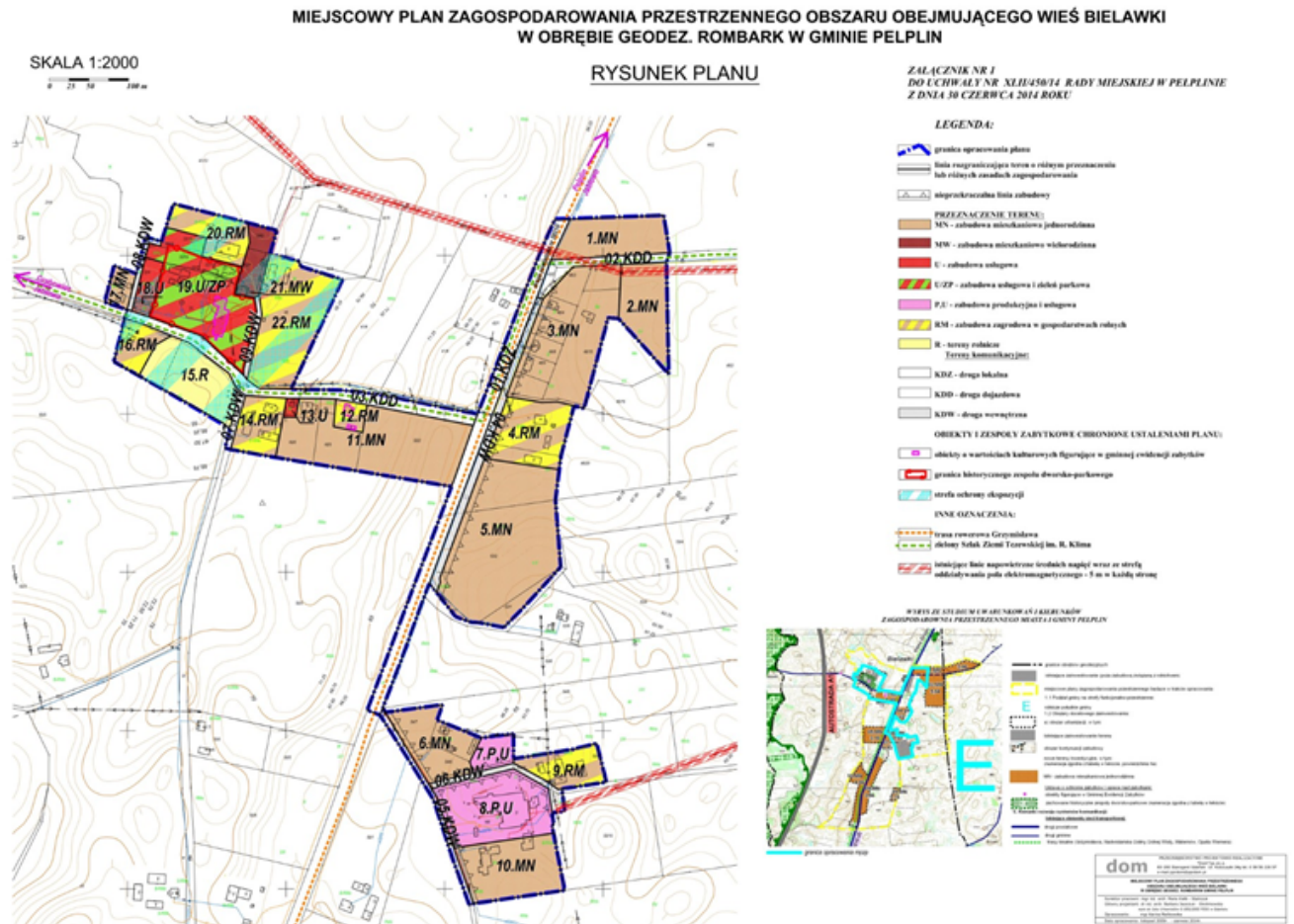
Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pelplinie

Mirosław Chyła

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/450/14
 Rady Miejskiej w Pelplinie
 z dnia 30 czerwca 2014 r.

Rysunek planu



Przewodniczący Rady
 Miejskiej w Pelplinie

Mirosław Chyła

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/450/14
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 30 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. art. 17 ust 12) oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.)

Rada Miejska w Pelplinie ustala, co następuje:
do przedmiotowego planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pelplinie

Mirosław Chyła

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/450/14
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 30 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) i art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 885 z późn. zm.)

Rada Miejska w Pelplinie ustala, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację następujących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami planu:

- a) realizacja kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o łącznej długości 1415m,
- b) realizacja kolektora tłoczego o łącznej długości 300m,
- c) realizacja przepompowni ścieków – 1szt.,
- d) realizacja kanalizacji deszczowej o łącznej długości 2030m.

2. Szacunkowy koszt realizacji inwestycji wymienionych powyżej (wg prognozy skutków finansowych) wynosi:

- a) koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej: 659.019 zł
- b) koszty budowy kanalizacji deszczowej: 757.197 zł

Razem: 1.416.216 zł

3. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 1 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy oraz innych, zewnętrznych środków finansowych.

4. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1 przewiduje się do końca 2020 roku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pelplinie

Mirosław Chyla

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLII/450/14 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 czerwca 2014 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wieś Bielawki w obrębie geodezyjnym Rombark gmina Pelplin

Niniejsza Uchwała stanowi realizację Uchwał Rady Miejskiej w Pelplinie:

- Nr XXIII/214/09 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 24 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wieś Bielawki w obrębie geodezyjnym Rombark, gmina Pelplin

- NR XXXIII/376/13 z dnia 26 września 2013 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII/214/09 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 24 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wieś Bielawki w obrębie geodezyjnym Rombark, gmina Pelplin

Przedmiotem zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego była zmiana granic opracowania opracowywanego planu tzn. zmniejszenie obszaru objętego opracowaniem, poprzez wyłączenie z wykonania planu miejscowego, w większości nowych terenów inwestycyjnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami (nie narusza ustaleń) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin” (uchwalonego Uchwałą Nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010r.); według polityki przestrzennej gminy obszar planu obejmuje część zwartej zabudowy wsi.

Niniejszy plan określa:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- oraz w odniesieniu do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określono:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

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

Na obszarze opracowania planu znajduje się obiekty o wartościach kulturowych figurujące w gminnej ewidencji zabytków (chronione ustaleniami planu): budynek dawnego dworu (Dom Pomocy Społecznej), budynek dawnej szkoły i budynek gospodarczy przy dawnej szkole oraz historyczny zespół dworsko-parkowy (obecnie Dom Pomocy Społecznej, Dom Zakonny w Bielawkach wraz z parkiem) i strefą ochrony ekspozycji tego założenia zabytkowego, dla których zasady dotyczące ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały szczegółowo ustalone w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Do projektu planu sporządzono wymagane przepisami prawa prognozy: skutków finansowych uchwalenia planu oraz wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Ewentualne skutki finansowe związane z uchwaleniem planu będą wiązały się z koniecznością poniesienia nakładów na infrastrukturę techniczną, ale mogą one być rekompensowane odpowiednimi opłatami adiacenckimi, a ich realizacja wspierana środkami pomocy zewnętrznej lub prowadzona w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Nie przewiduje się ograniczeń i utrudnień w dotychczasowym użytkowaniu gruntów sąsiednich nie objętych opracowaniem planu. Nieruchomości objęte planem, nieprzeznaczone w dotychczasowych opracowaniach na cele inwestycyjne zyskają znacznie na wartości, co uprawnia do zastosowania stawki tzw. renty planistycznej będącej dochodem gminy.

Plan miejscowy został poddany procedurze planistycznej zgodnie z art. 17 pkt. 1-14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), w tym procedurze uzgodnień i opiniowania oraz wyłożenia do publicznego (od 14.04.2014r. do 15.05.2014r.) wraz z przeprowadzoną w dniu 14 maja 2014r. dyskusją publiczną w świetlicy wiejskiej w Bielawkach. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Plan miejscowy został poddany także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z Działem IV ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).

Wobec powyższego uznaje się zasadnym podjęcie niniejszej Uchwały.