

**UCHWAŁA NR XXXII/262/21  
RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części gminy Pelplin, obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Pelplinie Nr XI/93/19 z dnia 17 lipca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części gminy Pelplin, obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy, uchwała się co następuje:

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin” (uchwalonego Uchwałą nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010 r., zmienionego Uchwałą nr XXII/197/20 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 września 2020 r. w obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego).

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części gminy Pelplin, obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 144,05 ha.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) minimalnej ilości miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie liczbowo-literowe terenów, gdzie liczba dotyczy kolejnego numeru porządkowego terenu, a oznaczenie literowe dotyczy przeznaczenia terenu, w tym:
  - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) PE – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, w tym: elektrowni wiatrowych, ogniw fotowoltaicznych wraz z ich strefą ochronną,
  - c) R- tereny rolnicze,
  - d) KDD – teren komunikacyjny -droga publiczna klasy technicznej dojazdowej,
  - e) KDWE – tereny komunikacyjne – drogi wewnętrzne na potrzeby funkcjonowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW;
- 5) granica strefy ochrony otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków – strefa ochronna krajobrazu;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków;
- 7) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN125;
- 8) granica pasa ochrony funkcyjnej od planowanych napowietrznych linii wysokiego napięcia WN110kV;
- 9) granica pasa ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 10) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, o którym mowa w § 4 ust. 1 stanowią informacje.

#### **§ 5. 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:

- 1) strefa ochrony otoczenia (strefa ochronna krajobrazu) zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków;
- 3) zasady ochrony elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych określone są w § 7 niniejszej Uchwały;

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu zostały określone w § 12 - 17 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w §4 ust. 1 ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w Ustawie Prawo ochrony środowiska:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) pozostałe tereny wydzielone w obszarze planu nie wymagają ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

2. W obszarze planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych. W celu zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych należy usunięcie drzew ograniczyć do sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

3. W trakcie prac budowlanych uwzględnić ochronę stosunków wodnych na obszarze prowadzenia prac oraz na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp. biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

5. Obszar planu charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem terenu; ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m, z wyjątkiem:

- 1) obszarów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych;
- 2) dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych;
- 3) sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych, w tym przyłączy;
- 4) stawów, oczek wodnych, drenaży;
- 5) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej.

6. Ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno -krajobrazowej w terenach: 19.PE, 20.PE i 31.PE w południowej części terenów oraz od strony terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (21.MW) - w miejscu wskazanym na rysunku planu, celem uzyskania izolacji wizualnej i zniwelowania ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności w obrębie terenu; pas zieleni o szerokości minimum 10m w formie stopniowanej; gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa należy dobrać z gatunków rodzimych.

7. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową na podstawie przepisów odrębnych.

8. Planowane zainwestowanie nie może stanowić źródła skażenia środowiska gruntowo-wodnego.

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

#### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków.**

1. Część obszaru planu znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – jest to zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Pelplina wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r., która dnia 06.10.2010r. została częściowo zmieniona (nr rejestru A-911) –w strefie ochrony otoczenia zabytku (strefa ochronna krajobrazu); wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ww zespole urbanistyczno-krajobrazowym miasta Pelplina, w tym podziały geodezyjne podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach strefy ochrony otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ochronnej krajobrazu (granice strefy zaznaczono na rysunku planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, lokalizowanych jako obiekty podziemne.

3. W granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków (strefy zaznaczono na rysunku planu) roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

#### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ustala się włączenie obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej lub zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia – własnej studni.

2. W zakresie gospodarki ściekami komunalnymi:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ścieki sanitarne odprowadzić docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie do zbiorników na ścieki lub stosowanie toalet przenośnych.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi, roztopowymi ustala się odprowadzenie wód zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
- 3) kanalizacji deszczowej;
- 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
- 5) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie wód przez rośliny.

4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych wysokich, średnich i niskich napięć, dopuszcza się możliwość przebudowy i kablowania linii napowietrznych;
- 2) zaopatrzenie z istniejących i planowanych sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych i urządzeń z nimi związanych w tym stacji transformatorowych.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz z przyłączy poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

8. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.

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

## **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga powiatowa numer 2718G relacji Starogard Gdański – Rywałd – Klonówka – Pielplin (droga położona poza granicami planu) oraz droga gminna teren 04.KDD.

2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu bezpośrednio z drogi powiatowej oraz drogi gminnej i dróg wewnętrznych wydzielonych na potrzeby funkcjonowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, a także za pośrednictwem dojazdów i dojazdów wydzielonych w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów.

**§ 10. Stawka procentowa, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu.**



1. Dla terenów oznaczonych symbolami PE i KDWE ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: R, MW, KDD nie występują uwarunkowania dla ustalenia stawki procentowej – tereny nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów.

#### **§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Cały obszar opracowania jest położony w strefie zakazu lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, ze względu na położenie w odległości od planowanych elektrowni wiatrowych (posiadających pozwolenie na budowę) mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu prawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych; zgodnie z przepisami przejściowymi dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji mieszkalnej w terenie 21.MW.

2. W celu zachowania bezpieczeństwa funkcjonowania sieci elektroenergetycznych – napowietrznych linii średniego napięcia SN 15kV (zaznaczonych na rysunku planu) oraz planowanych linii wysokiego napięcia: napowietrznych i kablowych 110kV relacji: stacja „Pelplin” – GPZ „Subkowy”, stacja „Pelplin” – GPZ „Lignowy”, stacja „Pelplin” – GPZ „Malbork”, stacja „Pelplin” – GPZ „Sztum” należy zachować pas ochrony funkcyjnej (orientacyjny przebieg linii zaznaczono na rysunku planu):

- 1) o szerokości 14m (po 7m od osi linii średniego napięcia SN15kV w każdą stronę);
- 2) o szerokości 40m dla planowanych napowietrznych linii wysokiego napięcia WN 110kV (20m na zewnątrz od osi linii);
- 3) o szerokości 3m (po 1,5m od osi linii kablowych wysokiego napięcia 110kV w każdą stronę);
- 4) w obrębie pasa technologicznego mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; w przypadku likwidacji w/wym sieci lub, w przypadku planowanych sieci, rezygnacji z ich realizacji ograniczenia nie będą obowiązywać.

3. Przez obszar opracowania planu przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 125 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gd. (odgałęzienie SG Pelplin – SG Starogard Gd.), dla którego maksymalna strefa kontrolowana wynosi 50m (po 25m w każdą stronę od osi gazociągu); sposób zagospodarowania terenu, w tym lokalizacji obiektów budowlanych o różnych funkcjach w strefach kontrolowanych określają przepisy z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie; dodatkowo wyznacza się wzdłuż gazociągu pas eksploatacyjny o szerokości 4 m (po 2 m w każdą stronę od osi gazociągu) w którym obowiązuje zakaz utwardzenia terenu, odkładania ziemi z wykopów, zmniejszania przykrycia gazociągu oraz sadzenia drzew i krzewów.

#### **§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1.R, 2.R, 3.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 12.R, 22.R, 23.R, 24.R, 25.R, 26.R, 27.R.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze położone w strefie ochronnej planowanych elektrowni wiatrowych;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) uprawy rolnicze,
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,
  - e) lokalizacja tymczasowych dróg dojazdowych do terenu farmy wiatrowej lub farm fotowoltaicznych i magazynów energii, w szczególności niezbędnych dla prawidłowego procesu budowy i demontażu urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie dotyczy;
- 4) intensywność zabudowy terenu – nie dotyczy;
- 5) teren 9.R stanowi część strefy ochrony otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ochronnej krajobrazu (granice strefy zaznaczono na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 7, ust.2;
- 6) w terenach 2.R, 3.R, 9.R, 10.R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 7, ust.3.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nie dotyczy.

## **§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 4.PE, 13.PE, 14.PE, 15.PE, 28.PE, 29.PE, 30.PE.**

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

- 1) przeznaczenie terenu – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z ich strefą ochronną;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja elektrowni wiatrowych,
  - b) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami,
  - c) lokalizacja magazynów energii,
  - d) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe, sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii),
  - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów.

### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem zapisów § 11 ust 2 i 3 niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami przy granicy terenów z terenami: 5.PE, 16.PE, 17.PE, 18.PE, 32.PE, 33.PE;
- 3) w terenie 4.PE znajduje się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 7, ust.3;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków, wiat i obiektów kontenerowych – 5%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów elektrowni wiatrowych i nawierzchni utwardzonych z nimi związanymi – nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów ogniw fotowoltaicznych (liczona jako rzut poziomy ogniw fotowoltaicznych), obiektów infrastruktury technicznej oraz nawierzchni komunikacyjnych – nie więcej niż 80%;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;
- 8) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,00,
  - b) maksymalna 0,1.

### 3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowych, w stanie wzniesionego śmigła 175,0 m ponad poziom terenu;
- 2) maksymalna wysokość obiektów ogniw fotowoltaicznych – 6 m;

- 3) maksymalna wysokość obiektów magazynów energii oraz obiektów elektroenergetyki związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej – 10 m;
- 4) geometria dachu – dowolna;
- 5) ustala się wymóg zastosowania jednakowego koloru i zbliżonym wyglądzie i wielkości elektrowni wiatrowych we wszystkich terenach.

**§ 14. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 5.PE, 11.PE, 16.PE, 17.PE, 18.PE, 19.PE, 20.PE, 31.PE, 32.PE, 33.PE.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z ich strefą ochronną;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami,
  - b) lokalizacja magazynów energii,
  - c) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
  - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe, sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii),
  - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i naziemnych budowli, związanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 20 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2718G (droga poza obszarem opracowania planu),
  - b) 15 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej – teren 04.KDD,
  - c) 15 m od strony terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 21.MW,
  - d) 12 m od terenów leśnych, położonych poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami przy granicy terenów z terenami: 4.PE, 13.PE, 14.PE, 15.PE, 28.PE, 29.PE, 30.PE;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków, wiat i obiektów kontenerowych – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów ogniw fotowoltaicznych (liczona jako rzut poziomy ogniw fotowoltaicznych), obiektów infrastruktury technicznej oraz nawierzchni komunikacyjnych – nie więcej niż 80%;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,00,
  - b) maksymalna 0,1;
- 7) w terenach 5.PE, 16.PE, 18.PE i 20.PE znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 7, ust.3.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość obiektów ogniw fotowoltaicznych – 6 m; przy czym dla południowej części terenu 20.PE w obszarze od linii rozgraniczającej terenu z terenem 9R do granicy pasa ochrony funkcyjnej od planowanych napowietrznych linii wysokiego napięcia WN110kV obowiązuje maksymalna wysokość obiektów ogniw fotowoltaicznych – 4 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów magazynów energii oraz obiektów elektroenergetyki związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej – 10 m;

- 3) maksymalna wysokość obiektów napowietrznych linii elektroenergetycznych (istniejących i planowanych w obszarze opracowania) – 40 m;
- 4) geometria dachu – dowolna.

**§ 15. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 21.MW.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garażowej,
  - c) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
  - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) lokalizacja dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działki, z wyjątkiem granicy terenu z terenem drogi publicznej 04.KDD;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,00,
  - b) maksymalna 1,0.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – 12 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie;
- 2) maksymalna wysokość budynków towarzyszących (gospodarczych i garaży) – 5 m;
- 3) gabaryty budynków mieszkaniowych wielorodzinnych: rzut budynku głównej bryły prostokątny, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 50°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe, na powierzchni obejmującej nie więcej niż 30% powierzchni połaci dachu;
- 4) geometria dachu budynków towarzyszących (gospodarczych i garaży) – dowolna;
- 5) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych w obrębie terenu, poprzez:
  - a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień,
  - b) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni,
  - c) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (tj. kolorów o zintensyfikowanym nasyceniu, i/lub z połyskiem);
- 6) 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.

**§ 16. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność dla terenu oznaczonego symbolem 04.KDD.**

1. Dla terenu drogi publicznej ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny, droga publiczna - klasa techniczna dojazdowa (KDD);
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja szlaków rowerowych,
  - b) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
  - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
- 3) dopuszcza się rozwiązania geometrii trasy oraz zasady organizacji ruchu wymuszające uspokojenie ruchu;
- 4) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) nie dotyczy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) w terenie znajduje się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujęte w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 7, ust.3.

**§ 17. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność dla terenów oznaczonych symbolami: 01.KDWE, 02.KDWE, 03.KDWE, 05.KDWE, 06.KDWE, 07.KDWE, 08.KDWE, 09.KDWE, 010.KDWE, 011.KDWE, 012.KDWE, 013.KDWE.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – drogi wewnętrzne na potrzeby funkcjonowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW i magazynów energii;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych do dróg.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) w terenach 03.KDWE i 07.KDWE znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujęte w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 7, ust.3;
- 2) wzdłuż drogi 07.KDWE zapewniać ochronę drzew w alei wzdłuż drogi – zjazdy lokalizować pomiędzy istniejącym rozstawem drzew, z wyjątkiem sytuacji, gdzie niemożliwe jest zachowanie bezpieczeństwa ruchu na drodze.

**§ 18.1.** W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XL/379/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 14 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment gminy Pelplin w rejonie miejscowości: Rajkowy, Ropuchy, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 152 poz. 2969).

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

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

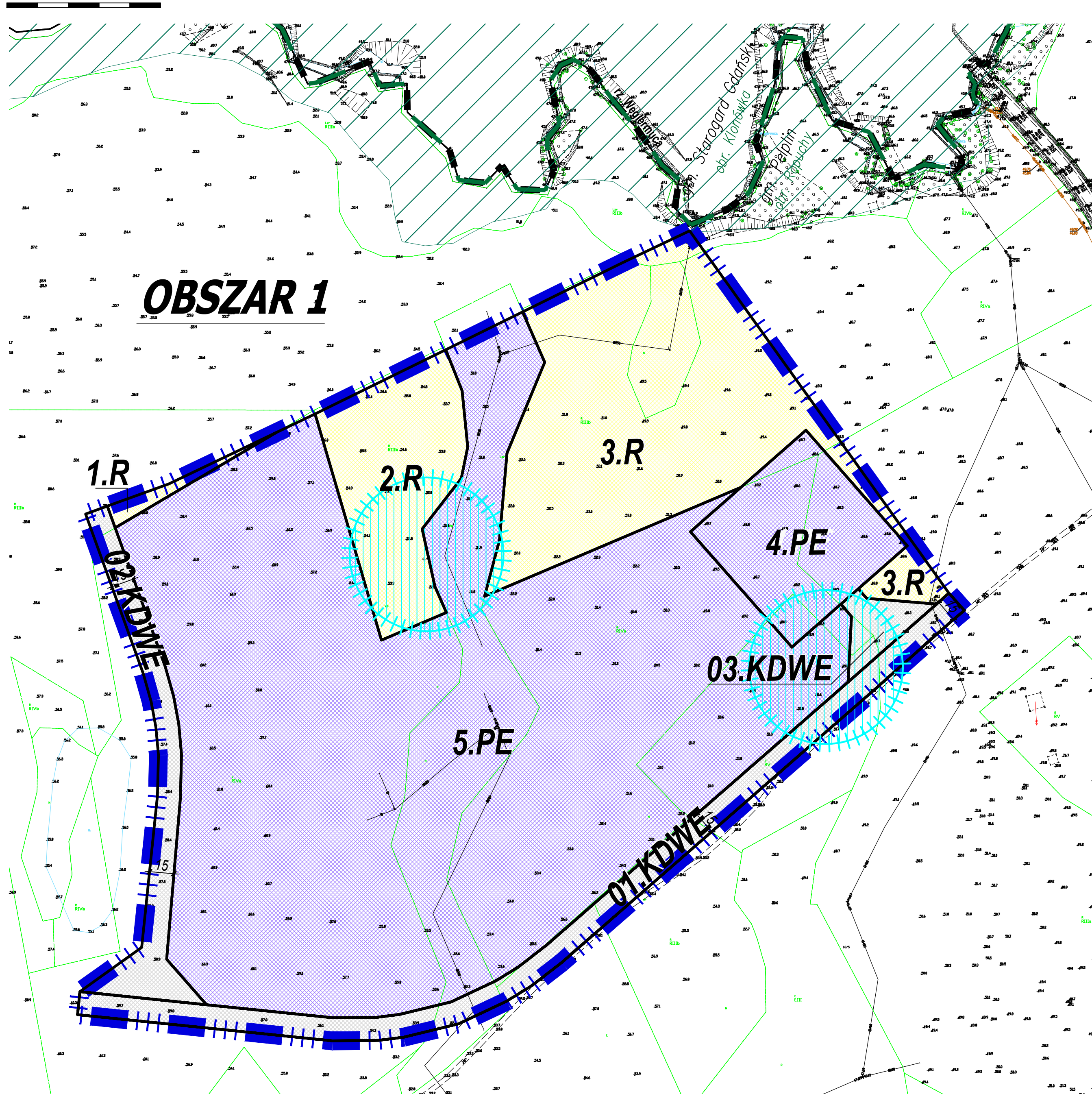
2. Uchwała podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Pelplin.

Przewodniczący Rady Miejskiej



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI GMINY PELPLIN,  
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT OBRĘBU GEODEZYJNEGO ROPUCHY

1 20 40 60 80 100m



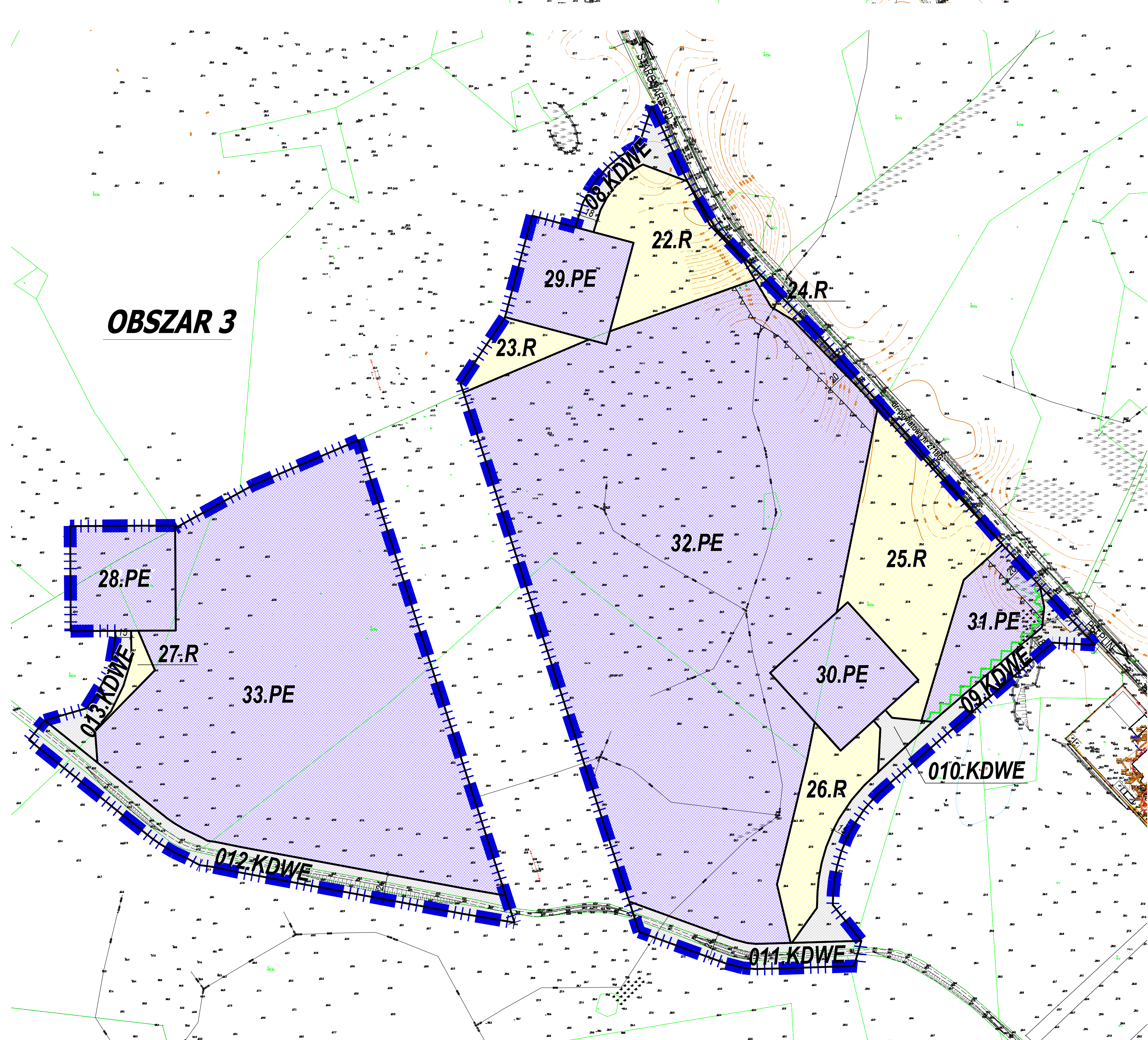
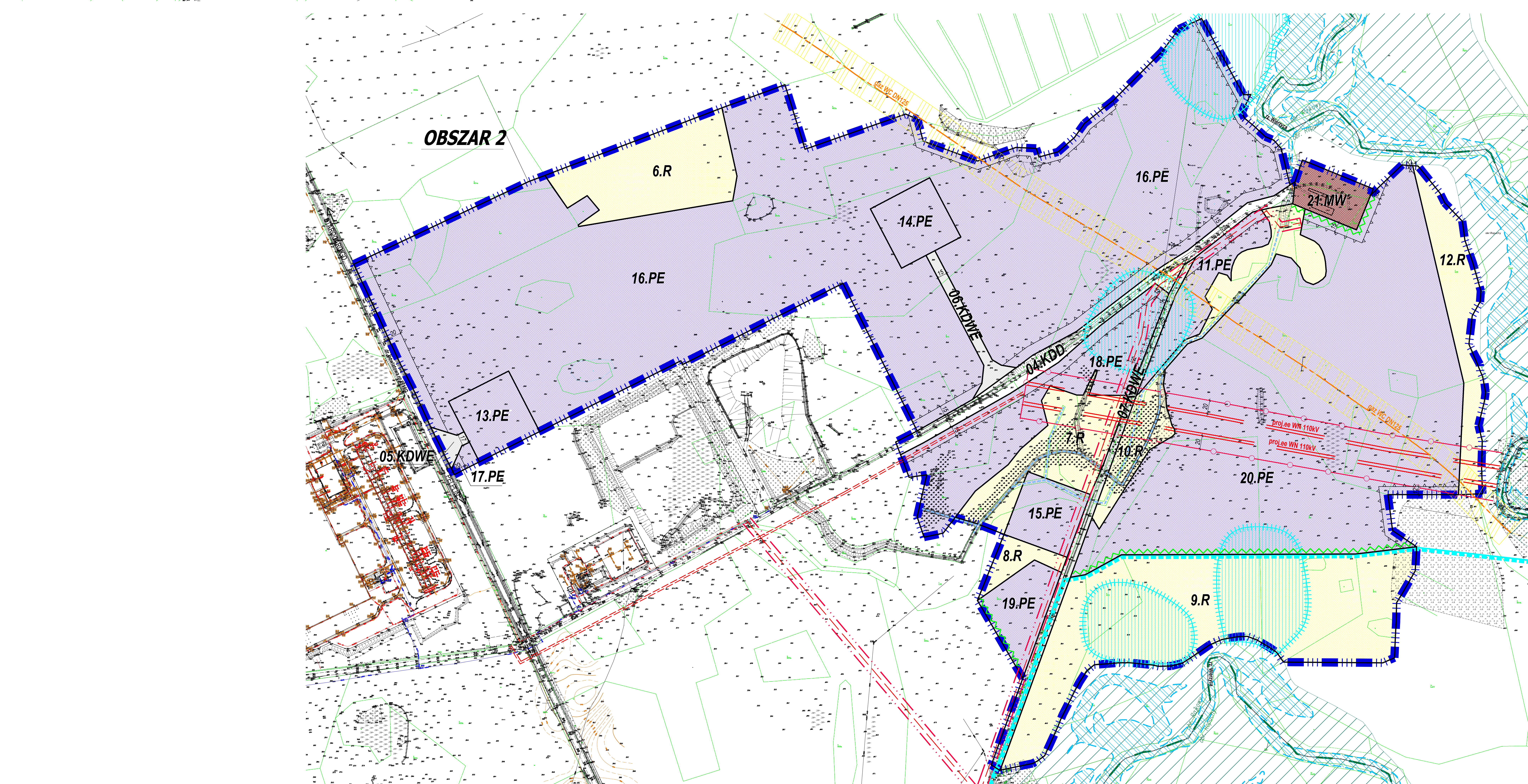
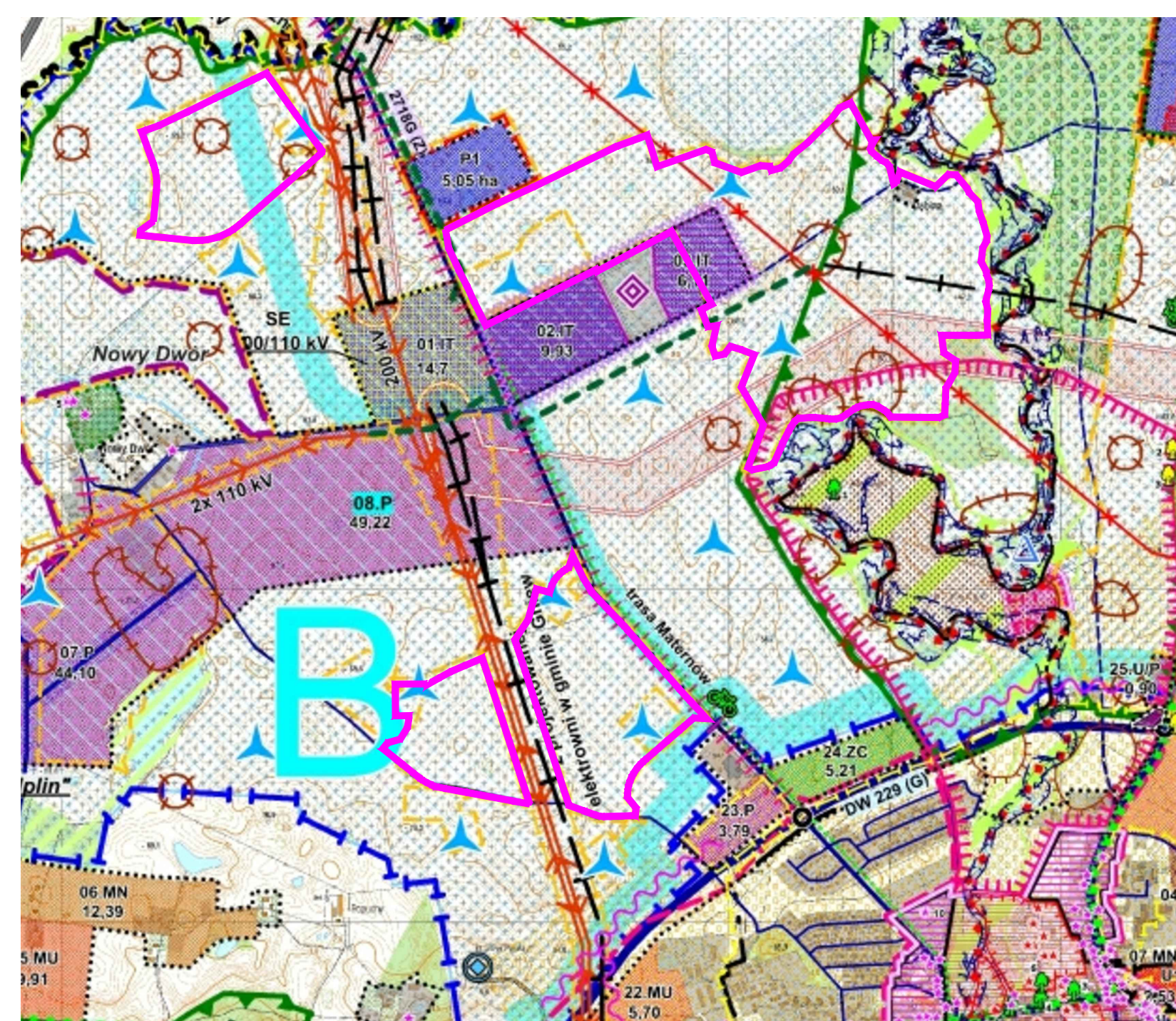
RYSunek Planu

SKALA 1:2000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/262/21

Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 24 czerwca 2021 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PELPLIN  
(uchwalone Uchwałą Nr XLI / 391 / 2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10.11.2010 r. z późn. zmianami - zał. nr 3, Kierunki ) - ZMIANA 2020 r.



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1.R
- OZNACZENIE LITEROWO-LITEROWE TERENÓW, GDZIE LITRA DOTYCZY KOLEJNEGO NUMERU PORZĄDKOWEGO TERENU, A OZNACZENIE LITEROWE DOTYCZY PRZEZNACZENIA TERENU, W TYM:
- MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- PE - TEREN LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 100kW
- W TYM: ELEKTROWNIE WIATROWYCH, OGNIAW FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ Z ICH STREFĄ OCHRONNĄ
- R - TERENY ROLNICZE
- KDD - TEREN KOMUNIKACYJNY - DROGA PUBLICZNA KLASY TECHNICZNEJ DOJAZDOWEJ
- KDWE - TERENY KOMUNIKACYJNE - DROGI WEWNĘTRZNE NA POTRZEBY FUNKCJONOWANIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 100kW
- GRANICA STREFY OCHRONY OTOCZENIA UKŁADU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO MIASTA PELPLINA WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW - STREFA OCHRONNA KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN125
- GRANICA PASA OCHRONY FUNKCYJNEJ OD PLANOWANYCH NAPIĘTOWYCH LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN110kV
- GRANICA PASA OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPIĘTOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ WYMAGANY W URZĄDZENIU TERENU
- REGIONALNY KORIDOR EKOLOGICZNY DOLINY WIERZYCY
- GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ OD RZEK, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE RAZ NA 100 LAT
- ROWY PEŁNIĄCE FUNKCJE URZĄDZEŃ MELIORACJI WODNYCH SZCZEGÓŁOWYCH
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN125
- OŚ NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- OŚ PLANOWANEJ NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110kV (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- OŚ PLANOWANYCH KABLOWYCH LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN110kV (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

OZNACZENIA ZAPISANE KURSIVEM NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO, SĄ INFORMACJĄ



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

Rada Miejska w Pelplinie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części gminy Pelplin, obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy

**r o z s t r z y g a** co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 30.04.2021r. do 31.05.2021 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 14 czerwca 2021 r. wpłynęła jedna uwaga złożona przez firmę Radan NORDWIND sp. z o. o. w Gliwicach dotycząca pięciu zagadnień, tj.:

- 1) modyfikacji zapisów dotyczących nakazu zachowania stosunków wodnych (par. 6, ust. 3);
- 2) usunięcia zapisów dotyczących zasięgu uciążliwości w granicach obszaru, do którego Inwestor posiada tytuł prawny (par.6, ust. 4);
- 3) uzupełnienia zapisów dla dróg tymczasowych w gruntach rolnych o możliwość ich wykorzystywania dla potrzeb magazynów energii (par.12, ust. 1. pkt 2 e);
- 4) wyjaśnienia sposobu liczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla budynków, wiat i obiektów kontenerowych i wątpliwości czy nie jest ona zbyt mała (par.13, ust. 2, pkt 4, par. 14, ust. 2, pkt 3);
- 5) uzupełnienia zapisów dla dróg wewnętrznych (KDWE) o możliwość ich wykorzystywania dla potrzeb magazynów energii (par. 17, ust. 1, pkt 1).

2. Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin rozstrzygnął dnia 15.06.2021 r. złożoną uwagę i postanowił ją uwzględnić, zmieniając odpowiednio projekt planu miejscowego przedkładany Radzie Miejskiej w Pelplinie do uchwalenia.

3. Rada Miejska w Pelplinie potwierdza stanowisko Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin w sprawie rozstrzygnięcia uwag; brak uwag nieuwzględnionych.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/262/21  
Rady Miejskiej w Pelplinie  
z dnia 24 czerwca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305)

Rada Miejska w Pelplinie r o z s t r z y g a, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części gminy Pelplin, obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/262/21  
Rady Miejskiej w Pelplinie  
z dnia 24 czerwca 2021 r.

**Dane przestrzenne (dokument elektroniczny)**

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741).

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny).

## **Uzasadnienie**

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części gminy Pelplin, obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje 4 odrębne fragmenty obszaru o łącznej powierzchni ok. 144,05 ha.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy w celu umożliwienia realizacji przedsięwzięć z zakresu energetyki odnawialnej, w szczególności ogniw fotowoltaicznych; dotychczasowa funkcja terenów związana z lokalizacją elektrowni wiatrowych oraz wyznaczenia strefy ochronnej tych urządzeń pozostaje bez zmiany (przedsięwzięcie posiada pozwolenia na budowę).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin” (uchwalonego Uchwałą nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010 r., zmienionego Uchwałą nr XXII/197/20 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 września 2020 r. w obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego).

W obszarze opracowania obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment gminy Pelplin w rejonie miejscowości: Rajkowy, Ropuchy, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński uchwalony Uchwałą nr XL/379/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 14 października 2010r., który zmieni się w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją Uchwały Nr XI/93/19 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 17 lipca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części gminy Pelplin, obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy.

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla poszczególnych terenów, określone w § od 12 do 17 uchwały.

#### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zaś w § 7 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Część obszaru planu znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego decyzją nr 794 z dnia 08.04.1978r., która dnia 06.10.2010r. została częściowo zmieniona – jest to układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Pelplina (nr rejestru A-911) – w obszarze opracowania znajduje się strefa ochrony otoczenia zabytku – strefa ochronna krajobrazu. Obszar objęty ochroną konserwatorską został wyłączony z lokalizacji naziemnych budynków i budowli. Ponadto ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mogą wystąpić w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków. Wszystkie zakazy i ograniczenia są określone w projekcie uchwały w § 7. Dotrzymanie zapisów projektu uchwały pozwoli na ochronę walorów krajobrazowych Pelplina.

#### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. W obszarze planu nie występują tereny leśne.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

W zakresie ochrony gruntów rolnych konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny dotychczasowych użytków rolnych będzie utrata zasobów glebowych gruntów ornych o powierzchni około 101,17 ha, Grunty rolne chronione prawem - klasy bonitacyjnej III, stanowią niewielki fragment obszaru opracowania i pozostają nadal w rolniczym użytkowaniu.

Obszar planu miejscowego położony jest poza ustanowionymi obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na obszarze planu miejscowego nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt.

Biorąc pod uwagę odległości od obszarów Natura 2000 obszaru planu miejscowego lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z jego ustaleniami nie spowodują oddziaływania na:

- chronione w obrębie obszarów Natura 2000 siedliska i gatunki roślin;
- chronione w obrębie obszarów Natura 2000 gatunki zwierząt i ich siedliska;
- dezintegrację terytorialną obszarów Natura 2000;
- spójność sieci obszarów Natura 2000..

#### **2.4.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu miejscowego nie występują dobra kultury współczesnej.

W granicach strefy ochrony otoczenia układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Pelplina wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ochronnej krajobrazu (granice strefy zaznaczono na rysunku planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, lokalizowanych jako obiekty podziemne.

W granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków (strefy zaznaczono na rysunku planu) roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

#### **2.5.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć przede wszystkim planowana ustaleniami planu zabudowa przemysłowa z zakresu energetyki odnawialnej – farmy fotowoltaiczne oraz obiekty elektrowni wiatrowych. Inwestycje te zaliczane są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenie możliwego wpływu środowisko – w tym warunki życia człowieka, będzie miało miejsce na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji konkretnych przedsięwzięć, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Przy czym inwestycje w zakresie energetyki wiatrowej były ustalone już dotychczas obowiązującym planie miejscowym i posiadają pozwolenie na budowę. Nowymi obiektami (przewidywanymi w aktualnej zmianie planu ) są obiekty związane z energetyką odnawialną, z zakresu farm fotowoltaicznych.

Obszar opracowania nie jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Odnośnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych plan miejscowy nie przewiduje funkcji i zagospodarowania wymagającego ustalenia zasad parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest terenem istniejącego zainwestowania).

#### **2.6.Walory ekonomiczne przestrzeni**

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni, jako gruntów rolnych są stosunkowo wysokie, jednakże możliwość wykorzystania ich dla celów inwestycji w energetykę odnawialną znacząco podnosi ich wartość.

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości, w szczególności związanych z położeniem obszaru przy głównych szlakach komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie punktu odbioru energii, jakim jest Stacja Elektroenergetyczne 400/110kV Pelplin.

Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych pozostaną w całości w dotychczasowym przeznaczeniu.

Zgodnie z prognozą uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

## **2.7.Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych (instytucji prawnych). W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

## **2.8.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

## **2.9.Potrzeby interesu publicznego**

W obszarze planu uwzględnia się następujące inwestycje celu publicznego:

- planowane napowietrzno-kablowe sieci elektroenergetyczne wysokich napięć
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 125 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gd. (odgałęzienie SG Pelplin – SG Starogard Gd.),

Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym § 12 - 17 uchwały.

## **2.10.Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## **2.11.Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

·we wrześniu 2019 r. Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy a także na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 23 października 2019 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od podmiotów prywatnych,

·projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30.04.2021r. do 31.05.2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pelplin, ul. Plac Grunwaldzki 4, 83-130 Pelplin, pokój nr 29, w godzinach pracy urzędu, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy a także na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

·w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 05.05.2021 r. w trybie on-line z możliwością zadawania pytań przez biorących udział w dyskusji. Link do

dyskusji podany został na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Pelplin; w dyskusji publicznej nie uczestniczyła żadna zainteresowana osoba.

·w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 14.06.2021 r.; w terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym;

·dnia 14.06.2021 złożono jedną uwagę dotyczącą pięciu zagadnień: modyfikacji zapisów dotyczących nakazu zachowania stosunków wodnych (par. 6 ust. 3), usunięcia zapisów dotyczących zasięgu uciążliwości w granicach obszaru, do którego Inwestor posiada tytuł prawny (par.6, ust. 4), uzupełnienia zapisów dla dróg tymczasowych w gruntach rolnych o możliwość ich wykorzystywania dla potrzeb magazynów energii (par.12, ust. 1. pkt 2 e), wyjaśnienia sposobu liczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla budynków, wiat i obiektów kontenerowych i wątpliwości czy nie jest ona zbyt mała (par.13, ust. 2, pkt 4, par. 14, ust. 2, pkt 3), uzupełnienia zapisów dla dróg wewnętrznych (KDWE) o możliwość ich wykorzystywania dla potrzeb magazynów energii (par. 17, ust. 1, pkt 1), którą Burmistrz Miasta i Gminy rozpatrzył i postanowił ją uwzględnić dokonując odpowiednich korekt ustaleń projektu planu;

·dokonane korekty ustaleń projektu planu nie wymagały ponowienia procedury formalno-prawnej sporządzania dokumentu planu miejscowego.

## **2.12.Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej (teren 21.MW stanowi teren już zainwestowany).

## **2.13.Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Plan miejscowy wyznacza przede wszystkim nowe tereny inwestycyjne dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kV (ogniw fotowoltaicznych) tereny, zgodnie z zamierzeniami potencjalnych inwestorów. Inwestycje z zakresu energetyki wiatrowej planowane były już w dotychczasowym planie miejscowym, a obecny plan wpisuje je w identyczny sposób.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

## **2.14.Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12-17 uchwały.

Przedmiotem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy w celu umożliwienia na nim realizacji przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii w postaci ogniw fotowoltaicznych o mocy pow. 100kW.

Analizę wartości ekonomicznych przestrzeni obszaru planu oraz ich efektywnego wykorzystania na podstawie ustaleń planu omówiono szczegółowo w pkt 2.6 niniejszego uzasadnienia.

## **3.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin w bieżącej kadencji samorządowej nie dokonywał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ostatnia analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy dokonana została w lipcu 2016 r.; ocenie poddano wnioski wniesione w indywidualnych sprawach dotyczące zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Analizę sporządzono w formie tekstowej oraz graficznej – na mapie topograficznej w skali 1:20 000.

W Uchwale Nr XXVII/193/16 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 3 października 2016 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy

Pelplin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin uchwalone Uchwałą Nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010r. należy uznać za wymagające aktualizacji w granicach administracyjnych, w szczególności ze względu na zmieniony stan prawny z zakresu gospodarki przestrzennej oraz ze względu na nową sytuację uwarunkowań ponadlokalnych; w szczególności dotyczy to zagadnień krajobrazowych, rewitalizacyjnych, racjonalizacji wielkości oraz rozmieszczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Obszar objęty opracowaniem planu nie był wówczas wskazywany jako teren do podjęcia prac planistycznych.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała iż:

·Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12-17 uchwały.

·Przedmiotem opracowania planu miejscowego jest ustalenie dopuszczenia przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy w celu umożliwienia na nim realizacji przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii w postaci ogniw fotowoltaicznych o mocy pow. 100kW.

·Analizę wartości ekonomicznych przestrzeni obszaru planu oraz ich efektywnego wykorzystania na podstawie ustaleń planu omówiono szczegółowo w pkt 2.6 niniejszego uzasadnienia.

·Uchwalenie planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością ponoszenia przez Gminę wydatków, zaś w przypadku realizacji inwestycji będzie się wiązało z dochodami z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości

#### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (podmioty prywatne nie zgłosiły wniosków),

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,

-sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,

-uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

-uzyskał wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,

-wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i, przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi, w terminie tym nie wniesiono żadnych uwag,

-przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Pelplinie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.