



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia wtorek, 7 czerwca 2022 r.

Poz. 2244

### UCHWAŁA NR XLII/370/22 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 29 kwietnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 229 w miejscowości Wola**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz 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 2022 r., poz. 503), w związku z Uchwałą Nr X/83/19 z 27 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 229 w miejscowości Wola uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin” (uchwalonego Uchwałą nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010 r., wraz ze zmianami – zmiany studium nie dotyczą obszaru opracowania).

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 229 w miejscowości Wola, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar zabudowy miejscowości Wola wraz z najbliższym otoczeniem, położonych w obrębie ewidencyjnym Pomyje oraz fragment obszaru miasta Pelplina – południowo-zachodni fragment obszaru planu, położony w obrębie ewidencyjnym Pelplin; granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 27,5 ha.

§ 2. Integralną część planu stanowią następujące załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, 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 ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin;

- 3) zasad i warunków scalania i podziału gruntów w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami dla terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin;
- 4) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 5) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) U/M/ZP – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej i zieleni parkowej,
  - e) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej,
  - f) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - g) R – tereny rolnicze,
  - h) tereny komunikacyjne, w tym: KDG – droga publiczna klasy technicznej głównej, KDD – droga publiczna klasy technicznej dojazdowej, KDW – droga wewnętrzna;
- 6) obiekty i zespoły zabytkowe chronione ustaleniami planu, w tym:
  - a) obiekty o wartościach kulturowych ujęte w ewidencji zabytków,
  - b) historyczny park ujęty w ewidencji zabytków,
  - c) historyczny zespół dworsko-parkowy ;
- 7) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi;
- 8) historyczna nawierzchnia brukowa;
- 9) historyczna zieleń w formie grup drzew lub pojedynczych okazów;
- 10) aleje i szpalery drzew przydrożnych;
- 11) pas ograniczeń w zagospodarowaniu – 14m, po 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

- 1) obiekty o wartościach kulturowych ujęte w ewidencji zabytków;
- 2) historyczny park ujęty w ewidencji zabytków;
- 3) historyczny zespół dworsko-parkowy;
- 4) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi;

- 5) historyczna nawierzchnia brukowa;
- 6) historyczna zieleń w formie grup drzew lub pojedynczych okazów;
- 7) aleje i szpalery drzew przydrożnych;
- 8) zasady ochrony elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych określone są w § 7 niniejszej Uchwały.

2. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, tynk wapienno-piaskowy; dopuszczalne kolory elewacji: naturalne odcienie bieli, beży, szarości lub ugry z palety barw ziemi, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (kolorów o znacznej intensywności nasycenia barw);
- 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i grafitu (z wykluczeniem czerni); dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu.

3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 12 do 21 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

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

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MW, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe wielorodzinne;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem RM, związanych z obsługą gospodarstw rolnych, leśnych i hodowlanych, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem U/M/ZP, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 6) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-5), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, 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 istniejące urządzenia należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru.

3. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.

4. Wprowadza się ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

5. Należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.

6. Zagospodarowania terenów projektować z uwzględnieniem ukształtowania terenu na działce objętej inwestycją oraz na działkach sąsiednich w celu ograniczania wielkości odpływu wód opadowych oraz wydłużenia czasu ich odpływu z uwzględnieniem:

- 1) zachowania istniejących zbiorników wodnych;
- 2) systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej;
- 3) infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji.

7. 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, określone w § od 12 do 21, oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §9 niniejszej uchwały.

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

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

1. Dla obiektu budynku dawnego dworu w Woli ujętego w ewidencji zabytków - obiekt zaznaczony na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały, ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: lokalizacja obiektu, bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycie dachu, materiały wykończeniowe i kolorystyka;
- 2) obiekt postulowany jest do objęcia ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa – zasady uzgodnień możliwych zmian formy architektonicznej budynku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 3) postuluje się promocję obiektu w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością.

2. Dla obiektów dawnych czworaków (Wola 7 i 8) oraz transformatora ujętych w ewidencji zabytków – obiekty zaznaczone na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały, ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, forma architektoniczna, materiały wykończeniowe elewacji;
- 2) dopuszcza się przekształcenia bryły budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych – zasady uzgodnień możliwych zmian formy architektonicznej budynku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

3. Dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy wsi – obiekty zaznaczone na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały, ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła, gabaryty, kształt dachu, zachowany detal architektoniczny oraz historyczne materiały elewacyjne;
- 2) ewentualna przebudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektów dopuszczalna w przypadku zachowania historycznych proporcji bryły architektonicznej oraz geometrii dachu, a także dostosowania do elementów chronionych obiektu;
- 3) w sytuacji złego stanu technicznego budynku, doprowadzającego do nieodwracalnej degradacji substancji budowlanej oraz utraty wartości historycznych lub katastrofalnego stanu zachowania elementów historycznych dopuszcza się rozbiórkę obiektu; przy odbudowie należy dostosować gabaryty, proporcje rzutu budynku, rodzaje użytych materiałów w celu odtworzenia historycznej zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

4. Dla historycznej nawierzchni brukowej, na odcinkach drogi zaznaczonych na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały, ustala się nakaz utrzymania w miejscu jej występowania, z dopuszczeniem przełożenia nawierzchni z użyciem materiału tożsamego z historycznym, tj. kamiennej kostki brukowej.

5. Dla obiektu historycznego parku ujętego w ewidencji zabytków – granice parku zaznaczono na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały, ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony w obrębie historycznych parków są: historyczny układ komunikacyjny, historyczna zieleń – starodrzew i elementy zieleni komponowanej, historyczny sposób wykorzystania przestrzeni, historyczne elementy wyposażenia parków;
- 2) wszelkie działania w obrębie terenu należy poprzedzić analizą stanu zachowania historycznych elementów;
- 3) w przypadku wprowadzenia nowego zagospodarowania, rewaloryzacji parku lub planowanej wycinki drzew i krzewów należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz wykonać plan zagospodarowania obejmujący elementy zagospodarowania, takie jak mała architektura, zieleń i układ komunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniem;
- 5) obiekt postulowany jest do objęcia ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa;
- 6) postuluje się promocję obiektu w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością.

6. Dla historycznej zieleni wysokiej występującej w obszarze planu, zaznaczonej na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały jako: historyczna zieleń w formie grup drzew lub pojedynczych okazów lub aleje i szpalery drzew przydrożnych, ustala się ochronę istniejących drzew; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka dopuszczalna wyłącznie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizję z planowanym zainwestowaniem; w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji 1:1 z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

7. W granicach historycznego zespołu dworsko-parkowego – granice zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny założenia, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej oraz ogrodzeniem o formie historyzującej;
- 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 podlega ochronie, nakaz utrzymania i pielęgnacji zieleni parkowej, nakaz nasadzeń zastępczych dopasowanych gatunkowo do założenia parkowego w przypadku ewentualnej wycinki drzew i krzewów wynikającej z przepisów odrębnych;
- 4) obowiązuje nakaz zachowania zbiornika wodnego;
- 5) wszystkie zmiany sposobu zagospodarowania, budowa, rozbudowa, odbudowa budynków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 6) postuluje się promocję obszaru w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z jego wartością.

**§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni ok. 4,06 ha, w tym za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w klasie bonitacyjnej III 2,5639 ha - decyzja nr DN.tr.602.25.2021 z dnia 16 sierpnia 2021 r.

**§ 9. 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 oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ścieki odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin (poza obszarem opracowania planu);
- 3) tymczasowo do czasu rozbudowy 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;
- 4) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu;
- 3) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych.

5. W zakresie zasilania w ciepło

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci ciepłowniczej oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

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

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

8. W zakresie gospodarki odpadami

- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; gospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;

2) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. 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.

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

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych.**

1. Jako podstawowe założenia rozbudowy układu komunikacyjnego przyjęto:

- 1) powiązania zewnętrzne komunikacyjne są realizowane poprzez drogę wojewódzką DW nr 229 w klasie drogi głównej;
- 2) droga wojewódzka 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, z wyjątkiem istniejących;
- 3) pozostałe wydzielone drogi publiczne są ogólnodostępne, służą obsłudze komunikacyjnej przylegających do nich terenów zabudowy; dopuszcza się bezpośrednio 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 publicznych, dróg wewnętrznych lub dróg w terenach rolnych;
- 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 wydzielen geodezyjnych.

2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej (MW i MN) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MN/U):
  - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowej:
    - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
    - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
- 3) teren zabudowy usługowej (U/M/ZP):
  - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowej:
    - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
    - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - usługi społeczne: nie mniej niż 10 miejsc parkingowych,
    - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,

- c) 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej (RM), zabudowa zagrodowa lokalizowana w terenach rolniczych (R): 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
- 5) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U/M/ZP, usług lokalizowanych w terenach MN/U należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce w każdym terenie jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 6) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-5, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

3. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

4. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

**§ 11. Stawki procentowe** Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% - dla terenów: 7.MN, 8.MN, 9.MN, 15.MN, 17.MN/U, 18.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 26.MN;
- 2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pelplin).

**§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem R: teren 1.R (powierzchnia ok. 3,60 ha), 2.R (powierzchnia ok. 2,46 ha), 6.R (powierzchnia ok. 1,95 ha), 19.R (powierzchnia ok. 2,24 ha), 25.R (powierzchnia ok. 1,28 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy rolnicze,
  - b) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,
  - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
  - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość terenów rolnych zabudowanych; związanych z zabudową zagrodową, urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, zabudową towarzyszącą i garażami oraz związanych z lokalizacją budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanymi, niezbędnymi dla prowadzenia gospodarstwa rolnego na 3000m<sup>2</sup> dla każdej działki ewidencyjnej istniejącej w dniu uchwalenia planu;
- 2) dla terenów rolnych zabudowanych obowiązują:
  - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
- d) intensywność zabudowy – 0, maksimum – 0,4;

3) dla terenu upraw rolniczych obowiązują:

- a) sytuowanie budowli z przepisami odrębnymi,
- b) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenie 19.R znajduje się historyczna zieleń wysoka w formie grup drzew lub pojedynczych okazów (elementy zaznaczono na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,
- b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych – 12m,
- c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 6m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m;

4) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe lub lukarny na powierzchni nieprzekraczającej 30% długości połaci dachowej,
- b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski, , dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
- c) dla budowli rolniczych nie określa się.

**§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem RM: teren 3.RM (powierzchnia ok. 0,41 ha), teren 4.RM (powierzchnia ok. 0,35 ha), 5.RM (powierzchnia ok. 0,62 ha), 13.RM (powierzchnia ok. 0,43 ha), 16.RM (powierzchnia ok. 0,22 ha),**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki inwentarskie i zabudowa gospodarcza, w tym budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,
- b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
- c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,
- f) miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% ;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,7;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenie 13.RM znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi (obiekty zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych – 10m,

c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 5m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m;

4) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe lub lukarny na powierzchni nieprzekraczającej 30% długości połaci dachowej,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski, , dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

c) dla budowli rolniczych nie określa się;

4) 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 budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

**§ 14. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem MN: teren 7.MN (powierzchnia ok. 0,36 ha), teren 8.MN (powierzchnia ok. 0,71 ha), 9.MN (powierzchnia ok. 0,11 ha), 10.MN (powierzchnia ok. 0,62 ha), 12.MN (powierzchnia ok. 0,73 ha), 14.MN (powierzchnia ok. 0,24 ha), 15.MN (powierzchnia ok. 2,34 ha) 18.MN (powierzchnia ok. 1,12 ha), 22.MN (powierzchnia ok. 0,58 ha), 23.MN (powierzchnia ok. 0,48 ha), 24.MN (powierzchnia ok. 0,51 ha) 26.MN (powierzchnia ok. 1,52 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,

c) lokalizacja wiat garażowych lub rekreacyjnych,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

## 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 0,9;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej przy granicy działki;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek ewidencyjnych istniejących w dniu uchwalenia planu);
- 7) zakaz lokalizacji budynków w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.

## 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenu 18.MN znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków – dawne czworaki Wola 7 i 8 (obiekty zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 2 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 2) w terenie 12.MN znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi (obiekty zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 3) w terenie 18.MN znajduje się historyczna zieleń wysoka w formie grup drzew lub pojedynczych okazów (elementy zaznaczono na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

## 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,
  - b) dla budynków towarzyszących – 6m,
  - c) dla wiat 3,5m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6m;
- 4) geometria dachu:
  - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe lub lukarny na powierzchni nieprzekraczającej 30% długości połaci dachowej,
  - b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach płaski, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.
- 5) 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 budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

**§ 15. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MW: teren 11.MW (powierzchnia ok. 0,09ha);**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych oraz wiat garażowych i rekreacyjnych,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdża i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu,:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem;
- 6) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej przy granicy działki.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość budynków: nie większa niż 10m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
  - c) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachu około 30°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 2) dla zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:
  - a) wysokość nie większa niż 6m,
  - b) geometria dachu: dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) 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 dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

**§ 16. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 17.MN/U (powierzchnia ok. 0,50 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) lokalizacja funkcji usługowych z zakresu: handlu, gastronomii, kultury, oświaty i wychowania, usług zdrowia (z wyjątkiem leczenia zamkniętego) i opieki społecznej, administracji, rzemiosła, i innych z zakresu usług nieuciążliwych,
  - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
  - d) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
  - e) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
  - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
  - g) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

#### 2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenów komunikacyjnych – drogi publicznej i dróg wewnętrznych; linie zaznaczono na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w budynkach usługowych wolnostojących lub w budynkach o funkcji mieszanej – mieszkaniowo-usługowej bez określania proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 1,2;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1100m<sup>2</sup>.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty budynków o podstawowej funkcji (mieszkalnych lub usługowych):
  - a) maksymalna wysokość budynków 10,5m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - c) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35 do 45 stopni, lub dach płaski;
- 2) dla budynków towarzyszących oraz wiat:
  - a) maksymalna wysokość 5,0m,
  - b) geometria dachu: dach płaski, dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

### **§ 17. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: 20.U/M/ZP (powierzchnia ok. 1,82 ha);**

#### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowo-mieszkaniowa i zieleni parkowej w historycznym zespole dworsko parkowym;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia, administracji,

- b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, wypoczynku, rzemiosła nieuciążliwego,
- c) lokalizacja funkcji mieszkaniowej w formie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych lub jako funkcja mieszkaniowa towarzysząca funkcji usługowej w formie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych lub w formie budynków zamieszkania zbiorowego,
- d) zieleń urządzona,
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) lokalizacja ścieżek pieszych,
- g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

## 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie w miejscach jej historycznego występowania, zgodnie z wyznaczonymi na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; zakaz lokalizacji budynków w obrębie historycznego parku i zieleni urządzonej w terenie;
- 2) zieleń lokalizować w historycznej lokalizacji zieleni zabytkowej; w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane do występujących historycznie na terenie zespołu dworsko-parkowego;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% powierzchni terenu;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1100m<sup>2</sup>.

## 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren stanowi wraz z terenem 21.E historyczny zespół dworsko-parkowy (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 7 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 2) w granicach obszaru znajduje się obiekty chronione ujęte w ewidencji zabytków – budynek zabytkowego dworu (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 1 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 3) w granicach obszaru znajduje się obiekt chroniony ujęty w ewidencji zabytków – historyczny park (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 5 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 4) w terenie znajduje się historyczna zieleń wysoka w w formie grup drzew lub pojedynczych okazów (elementy zaznaczono na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

## 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynku zabytkowego dworu ujętego w ewidencji zabytków zgodnie z §7 ust 1 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków” obowiązują:
  - a) wysokość budynku jak w stanie istniejącym,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) nakaz zachowania historycznej geometrii dachu dla głównej bryły budynku,

- d) zakaz rozbudowy, z wyjątkiem dobudowy elementów budynku niezbędnych do utrzymania standardu technicznego obiektu i pełnionych przez niego funkcji, np. podjazdów dla niepełnosprawnych, wind, tarasów, itp.;
- 2) dla nowych budynków:
  - a) wysokość budynków nie więcej niż 10,0m,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - c) dopuszczalny kształt budynku: dla podstawowej bryły budynku - plan prostokątny; dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku oraz możliwość realizacji elementów budynku, takich jak: wystawka, wykusz, ganek wejściowy,
  - d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy (w tym przecinający się) o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°;
- 5) 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 budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

**§ 18. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: 21.E (powierzchnia ok. 0,003 ha)**

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej – stacji transformatorowej,
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 100%;
- 2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,0.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren stanowi wraz z terenem 20.U/M/ZP historyczny zespół dworsko-parkowy (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 4 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 2) w granicach obszaru znajduje się obiekty chronione ujęte w ewidencji zabytków – budynek zabytkowego dworu (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 1 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 3) w granicach obszaru znajduje się obiekt chroniony ujęty w ewidencji zabytków – historyczny park (granice zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 3 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie jak w stanie istniejącym;
- 2) geometria dachu jak w stanie istniejącym;
- 3) nie dopuszcza się przekształcania bryły obiektu.

**§ 19. Przeznaczenie terenu oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność i zasady kształtowania zabudowy dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami KDG: 01.KDG**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna główna;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja chodników, ścieżek rowerowych,
  - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi z ograniczeniami – nie dopuszcza się lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów do zabudowy;
- 3) funkcjonowanie istniejących zjazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów do zabudowy;
- 2) w terenie znajduje się historyczna zieleń wysoka w postaci alei i szpalerów drzew przydrożnych (odcinki zaznaczono na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

**§ 20. Przeznaczenie terenu oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność i zasady kształtowania zabudowy dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami KDD: 02.KDD**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna dojazdowa;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja chodników,
  - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń;
- 3) lokalizacja zjazdów z drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenie znajduje się historyczna nawierzchnia brukowa - odcinki zaznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 4 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;
- 2) w terenie znajduje się historyczna zielen wysoka w postaci alei i szpalerów drzew przydrożnych (odcinki zaznaczono na rys planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały) – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust. 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

**§ 21. Przeznaczenie terenu oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność i zasady kształtowania zabudowy dla terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolem KDW: 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna dojazdowa;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja chodników,
  - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) 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) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

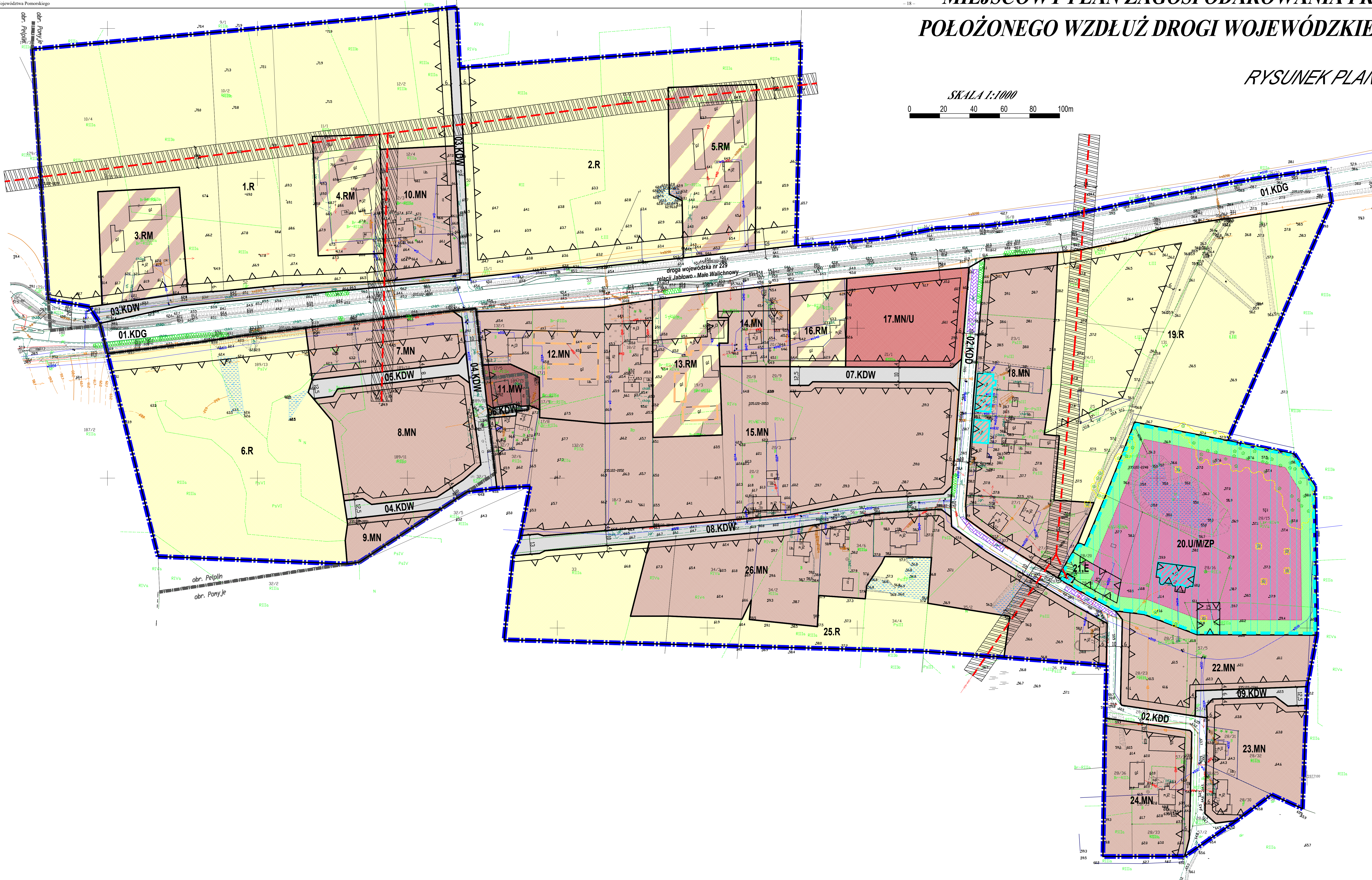
**§ 22.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pelplin.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Pelplin.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pelplinie

**Jakub Zieliński**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU  
POŁOŻONEGO WZDŁUŻ DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 229 W MIEJSCOWOŚCI WOLA



RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/370/22  
Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 29 kwietnia 2022 r.

LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
- PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:
  - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
  - UM/ZP - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ I ZIELENI PARKOWEJ
  - E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYCZNEJ
  - RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - R - TERENY ROLNICZE
- TERENY KOMUNIKACYJNE, W TYM:
  - KDG - DROGA PUBLICZNA KLASY TECHNICZNEJ GŁÓWNEJ
  - KDO - DROGA PUBLICZNA KLASY TECHNICZNEJ DOŁĄDZOWEJ
  - KDW - DROGA WEWNĘTRZNA
- OBIEKTY I ZESPÓŁY ZABYTKOWE CHRONIONE USTALENIAMI PLANU, W TYM:
  - OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW,
  - HISTORYCZNY PARK UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW,
  - HISTORYCZNY ZESPÓŁ DWORSKO-PARKOWY
- OBIEKTY O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH WSPÓŁTWÓRZĄCE KLIMAT HISTORYCZNEJ ZABUDOWY WSI
- HISTORYCZNA NAWIERZCHNIA BRUKOWA
- HISTORYCZNA ZIELIEN W FORMIE GRUP DRZEW LUB POJEDYNCZYCH OKAZÓW
- ALEJE I SZPALERY DRZEW PRZYDROŻNYCH
- PAS OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU - 14m, Po 7m OD OSI NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN
- OŚ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA SN-15 kV
- ZBIORNIKI WODNE (ZASIĘG ORIENTACYJNY)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/370/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 29 kwietnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503)

Rada Miejska w Pelplinie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 229 w miejscowości Wola rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 01.02.2022 do 03.03.2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 21.03.2022 r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/370/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 29 kwietnia 2022 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 2022 roku, poz. 503), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021r. poz. 305) Rada Miejska w Pelplinie rozstrzyga, co następuje:

1. Uchwalenie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 229 w miejscowości Wola** wiąże się z koniecznością realizacji następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja odcinków sieci wodociągowej w terenach komunikacyjnych: 04.KDW, 02.KDD i 07.KDW o łącznej długości około 364mb;
- 2) realizacja kolektora kanalizacji sanitarnej w terenach komunikacyjnych (budowa od drogi wojewódzkiej 229 z przejściem przez tę drogę): 01.KDG, 02.KDD, 04.KDW, 05.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW o łącznej długości około 1352mb.

2. Realizacja zadań własnych Gminy Pelplin wymienionych w pkt.1 zostanie sfinansowana ze środków budżetu Gminy Pelplin.

3. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1 przewiduje się do końca 2026.

4. Zadania niezrealizowane do końca 2026 należy wykonać w terminie późniejszym.

5. W przypadku braku możliwości realizacji zadań własnych wymienionych w pkt.1 w wyżej wymienionych terminach, zadania należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Pelplin na kolejne lata.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/370/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 29 kwietnia 2022 r.

**Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)**

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503)

**Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)**

**dokument dostępny w systemie informacji przestrzennej Miasta i Gminy Pelplin oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD**