



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 3 sierpnia 2022 r.

Poz. 3009

### UCHWAŁA NR XLIV/392/22 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 24 czerwca 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej 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 2022 r. poz. 559) oraz na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 oraz art. 27 i 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 roku, poz. 503), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Pelplinie Nr XI/95/19 z dnia 17 lipca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części gminy Pelplin, obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy, Rada Miejska w Pelplinie uchwala, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zachodniej części gminy Pelplin, obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 91,75 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) minimalnej ilości miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

- 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 9) 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) PE – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, w tym: elektrowni wiatrowych, ogniw fotowoltaicznych wraz z ich strefą ochronną,
  - b) PE/P - teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (ogniw fotowoltaicznych) wraz z ich strefą ochronną lub zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów,
  - c) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - d) R- tereny rolnicze,
  - e) KDW – teren komunikacyjny -droga wewnętrzna;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków;
- 6) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu;
- 7) historyczna droga gospodarcza prowadząca do dawnego folwarku;
- 8) granica pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii wysokiego napięcia WN110kV;
- 9) granica pasa ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

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 strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków; 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 § 13 - 17 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Dopuszcza się usytuowanie nad powierzchnią poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi elementów obiektów budowlanych posadowionych na gruntach terenów sąsiednich, w szczególności śmigieł elektrowni wiatrowych.

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

1. Fragment obszaru objętego planem (część terenów 1.PE/P, 2.PE/P, 15.R i 01.KDW) położona jest w zasięgu korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy o randze regionalnej, obowiązuje zakaz lokalizacji nadziemnych obiektów budowlanych z wyjątkiem infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (napowietrzne linii elektroenergetyczne wysokich i średnich napięć).

2. Tereny wydzielone w obszarze planu nie wymagają ustaleń dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

3. 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.

4. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.

5. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny (granice objęte inwestycją).

6. Ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno - krajobrazowej w terenie 7.PE/P i 8.PE/P od strony terenu historycznej zabudowy wsi Nowy Dwór (zabudowa poza obszarem opracowania planu) i wzdłuż drogi gminnej (droga poza obszarem opracowania planu) - w miejscu wskazanym na rysunku planu, celem uzyskania izolacji wizualnej i zniwelowania ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności w obrębie terenów; pas zieleni o szerokości minimum 10m w formie stopniowanej; gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa należy dobrać z gatunków rodzimych. Przy projektowaniu zieleni izolacyjno-krajobrazowej uwzględnić konieczność lokalizacji zjazdów oraz zasady bezpieczeństwa ruchu na drodze gminnej, a także uwzględnić konieczność lokalizacji infrastruktury technicznej.

7. 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.

8. 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.

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

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

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

1. 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 przemysłowe, w zależności od ich składu, mogą wymagać podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ścieki sanitarne odprowadzić docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników na ścieki lub stosowanie toalet przenośnych, w szczególności dla zabudowy wymagającej jedynie okresowego dozoru.

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, przy czym obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia autostrady A1 (droga poza granicami planu);
- 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 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 oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga powiatowa numer 2718G relacji Starogard Gdański – Rywałd – Klonówka – Pelplin (droga położona poza granicami planu) oraz droga gminna nr 215006G relacji Dębina – Nowy Dwór - Ropuchy (droga położona poza granicami planu).

2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu bezpośrednio z drogi gminnej nr 215006G (droga położona poza granicami planu) oraz z dróg wewnętrznych, a także za pośrednictwem dojść i dojazdów wydzielonych w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, przy czym obsługę komunikacyjną zabudowy w terenie 8.PE/P prowadzić od strony drogi gminnej (droga położona poza granicami planu) poprzez teren 7.P/PE i teren 14.E, z wykluczeniem dojazdów powodujących konieczność przejazdu przez teren historycznej zabudowy wsi Nowy Dwór; zakaz obsługi komunikacyjnej z dróg serwisowych autostrady A1 (droga położona poza granicami planu).

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla terenów oznaczonych symbolem PE/P, w przypadku wykorzystania ich na zabudowę produkcyjną, magazyny i składy, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

1) przewidzieć nie mniej niż:

- a) 5 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcji, magazynów i składów,
- b) 2 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- c) jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- d) nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla każdej działalności;

2) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany, w tym także garaż podziemny), wiatę garażową;

3) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją, będących w dyspozycji inwestora przedsięwzięcia.

4. Tereny oznaczone symbolem PE oraz tereny oznaczone symbolem PE/P, w przypadku wykorzystania ich wyłącznie dla potrzeb lokalizacji obiektów farm wiatrowych i farm fotowoltaicznych nie wymagają ustalenia minimalnej liczby miejsc parkingowych.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów** Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych postanowieniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych w klasach bonitacyjnych IV-VI i nieużytków na cele rolnoleśnicze o łącznej powierzchni 37,16 ha.

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolami PE i PE/P 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 symbolem E, R i KDW nie występują uwarunkowania dla ustalenia stawki procentowej – tereny nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów.

**§ 12. 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.

2. Cały obszar opracowania stanowi strefę ochronną od planowanych elektrowni wiatrowych (posiadających pozwolenie na budowę).

3. W terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej.

4. W celu zachowania bezpieczeństwa funkcjonowania sieci elektroenergetycznych – napowietrznych linii średniego napięcia SN 15kV (zaznaczonych na rysunku planu) oraz napowietrznych linii wysokiego napięcia WN 110kV relacji: stacja „Pelplin” – GPZ „Starogard” oraz stacja „Pelplin” – GPZ „Czarna Woda” lokalizowanych w terenach: 12.E, 13.E, 14.E należy zachować pas ochrony funkcyjnej:

- 1) o szerokości 14m dla napowietrznych linii średniego napięcia - po 7m od osi linii średniego napięcia SN15kV w każdą stronę;
- 2) o szerokości 40m dla napowietrznych linii wysokiego napięcia - po 20m od osi linii wysokiego napięcia WN110kV w każdą stronę;
- 3) w obrębie pasów ochrony funkcyjnej mogą wystąpić ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; w przypadku likwidacji w/wym sieci lub ich skablowania ograniczenia nie będą obowiązywać.

5. Dla terenów usytuowanych w sąsiedztwie autostrady A1 należy wyznaczyć strefę spadania lodu z elementów elektrowni wiatrowych lokalizowanych w terenach: 9.PE, 10.PE, 11.PE (zwłaszcza z części ruchomych), w taki sposób aby wykluczyć zagrożenie spadania sopli lodowych na pas drogowy autostrady A1 (droga położona jest poza granicami planu).

§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1.PE/P, 2.PE/P, 3.PE/P, 4.PE/P, 5.PE/P, 6.PE/P, 7.PE/P, 8.PE/P

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW (ogniw fotowoltaicznych), wraz z ich strefą ochronną lub zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW w postaci farm fotowoltaicznych, wraz ze strefą ochronną ogniw fotowoltaicznych oraz z niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej towarzyszącej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe, sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii, magazyny energii),
  - b) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu,
  - c) lokalizacja zakładów przemysłowych,
  - d) lokalizacja budynków usługowych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa i obsługi socjalno-bytowej,
  - e) lokalizacja budynków usługowych z zakresu instytucji otoczenia infrastruktury dla przedsiębiorstw produkcyjnych, w szczególności centrów logistycznych i dystrybucyjnych, instytucji wystawienniczych i wymiany informacji, centrów konferencyjnych,
  - f) lokalizacja obiektów stacji paliw wraz z niezbędną infrastrukturą sanitarną i handlową oraz stacji elektrycznego ładowania pojazdów,
  - g) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
  - h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - i) lokalizacja dojazdów i dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i nadziemnych budowli, związanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 50m od krawędzi jezdni autostrady A1, w przypadku terenów oznaczonych symbolami 3.PE/P, 4.PE/P, 5.PE/P, 7.PE/P i 8.PE/P odległość liczy się od krawędzi jezdni dodatkowej związanej z autostradą A1 (droga poza obszarem opracowania planu),
  - b) 15 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nr 215006G (droga poza obszarem opracowania planu),
  - c) 12 m od terenów leśnych, położonych poza granicami planu,
  - d) po granicy zasięgu korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy rangi regionalnej;

- 2) dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami przy granicy terenów z terenami: 9.PE, 10.PE;
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 60%; do powierzchni zabudowy wlicza się także powierzchnie wiat; w przypadku lokalizowania w terenie wyłącznie ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy (liczoną jako rzut poziomy ogniw fotowoltaicznych), obiektów infrastruktury technicznej oraz nawierzchni komunikacyjnych – nie więcej niż 80%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 2,0;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych na gruncie lub jako urządzenia lokalizowane na dachach budynków;
- 7) w terenach 2.PE/P, 4.PE/P, 8.PE/P znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 7;
- 8) w zagospodarowaniu terenu 8.PE/P wykorzystać historyczną drogę gospodarczą prowadzącą do dawnego folwarku do obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy (przebieg drogi wskazano na rysunku planu);
- 9) w terenach 2.PE/P, 3.PE/P, 4.PE/P, 5.PE/P, 6.PE/P, 7.PE/P, 8.PE/P znajdują się pasy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują ustalenia określone w § 12;
- 10) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych (dojazdów do działek) – 15m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 20x20m,
  - c) powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) o funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej - 15,0m, z możliwością podwyższenia wysokości części budynku dla potrzeb technologicznych do 20m na powierzchni nieprzekraczającej 20% rzutu budynku,
  - b) o funkcji usługowej pomocniczej, administracji, obsługi socjalno-bytowej, stacji paliw i stacji elektrycznego ładowania pojazdów – 9m,
  - c) dla budynków towarzyszących – 5m,
  - d) określona wysokość budynków dotyczy także ewentualnych ogniw fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków;
- 2) dla budynków lokalizowanych w terenie 8.PE/P ustala się dodatkowe wymogi związane z położeniem w otoczeniu zespołu o wartościach historyczno-kulturowych (zespół poza granicami opracowania planu):
  - a) forma zabudowy wolnostojąca,
  - b) bryła budynków w rzucie prostokąta (z wyłączeniem kwadratu),
  - c) w najbliższym sąsiedztwie zespołu o wartościach historyczno-kulturowych (pierwszy rząd budynków od strony zachodniej, za projektowanym pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej) lokalizować zabudowę o gabarytach i formach zbliżonych do historycznej zabudowy, między innymi poprzez zastosowanie niższej o 3m maksymalnej wysokości zabudowy w stosunku do określonej w pkt 1 litera a oraz poprzez stosowanie kolorystyki materiałów wykończeniowych z wykluczeniem jaskrawych kolorów (tj. kolorów o zintensyfikowanym nasyceniu, lub z połyskiem) i kolorów odbiegających od barw występujących w tradycji budowlanej regionu i historycznej zabudowie (tj. kolorystyce ziemi, drewna, kamienia, cegły i dachówki ceramicznej);

- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów ogniw fotowoltaicznych lokalizowanych na gruncie wraz z niezbędnymi obiektami i infrastrukturą towarzyszącą 10m;
- 4) geometria dachu dowolna;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki (tj. kolorów o zintensyfikowanym nasyceniu, lub z połyskiem) na elewacjach i pokryciach dachowych;
- 6) maksymalna wysokość obiektów napowietrznych linii elektroenergetycznych (istniejących i planowanych w obszarze opracowania) – 40 m.

**§ 14. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 9.PE, 10.PE, 11.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;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami przy granicy terenów z terenami: 1.PE/P, 2.PE/P, 3.PE/P;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków, wiat i obiektów kontenerowych – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów elektrowni wiatrowych i nawierzchni utwardzonych z nimi związanymi – nie więcej niż 20% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów ogniw fotowoltaicznych (liczona jako rzut poziomy ogniw fotowoltaicznych), obiektów infrastruktury technicznej oraz nawierzchni komunikacyjnych – nie więcej niż 90% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,00,
  - b) maksymalna 0,1;
- 8) w terenie 9.PE znajduje się pas ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują ustalenia określone w § 12.

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, 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;
- 5) ustala się wymóg zastosowania jednakowego koloru i zbliżonym wyglądzie i wielkości elektrowni wiatrowych we wszystkich terenach.

§ 15. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R, 20.R, 21.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;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) uprawy rolnicze,
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadziemnych budowli, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 50 m od linii rozgraniczającej autostrady A1, w przypadku terenów oznaczonych symbolami 15.R, 16.R, 21.R, 22.R, 23.R, 24.R, 26.R odległość liczy się od krawędzi jezdni dodatkowej związanej z autostradą A1 (droga poza obszarem opracowania planu),
  - b) 15 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nr 215006G (droga poza obszarem opracowania planu),
  - c) po granicy zasięgu korytarza ekologicznego Doliny Wierzycy rangi regionalnej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie dotyczy;
- 5) intensywność zabudowy terenu – nie dotyczy;
- 6) w terenach 15.R, 23.R, 24.R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 7;
- 7) w terenach 15.R, 17.R, 18.R, 19.R, 25.R, 26.R znajdują się pasy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują ustalenia określone w § 12.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty budynków i geometria dachów – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wysokość obiektów napowietrznych linii elektroenergetycznych (istniejących i planowanych w obszarze opracowania) – 40 m.

§ 16. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 12.E, 13.E, 14.E

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV wraz z przebudową krzyżowanych linii średniego i niskiego napięcia,
  - b) uprawy rolnicze pod liniami elektroenergetycznymi,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacja dojazdów i dojazdów, w szczególności związanych z obsługą komunikacyjną terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

## 2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadziemnych budowli, zgodnie z rysunkiem planu 50 m od linii rozgraniczającej autostrady A1, odległość liczy się od krawędzi jezdni dodatkowej związanej z autostradą A1 (droga poza obszarem opracowania planu);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie dotyczy;
- 5) intensywność zabudowy terenu – nie dotyczy;
- 6) tereny znajdują się w granicach pasów ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują ustalenia określone w § 12.

## 3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty budynków i geometria dachów – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wysokość obiektów napowietrznych linii elektroenergetycznych (istniejących i planowanych w obszarze opracowania) – 40 m.

§ 17. Przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność dla terenów oznaczonych symbolami: 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny, droga wewnętrzna;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

### 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. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) nie dotyczy.

**§ 18. 1.** W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc 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 2010 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 152 poz.2969).

2. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Ropuchy dla przebiegu dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Pelplin – Starogard Gdański/Czarna Woda na terenie gminy Pelplin uchwalony Uchwałą Nr XII/276/17 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 maja 2017 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom., poz. 2516).

### 3. 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 w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Pelplin.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pelplinie

**Jakub Zieliński**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZACHODNIEJ CZĘŚCI GMINY PELPLIN, OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT OBREBU GEODEZYJNEGO ROPUCHY

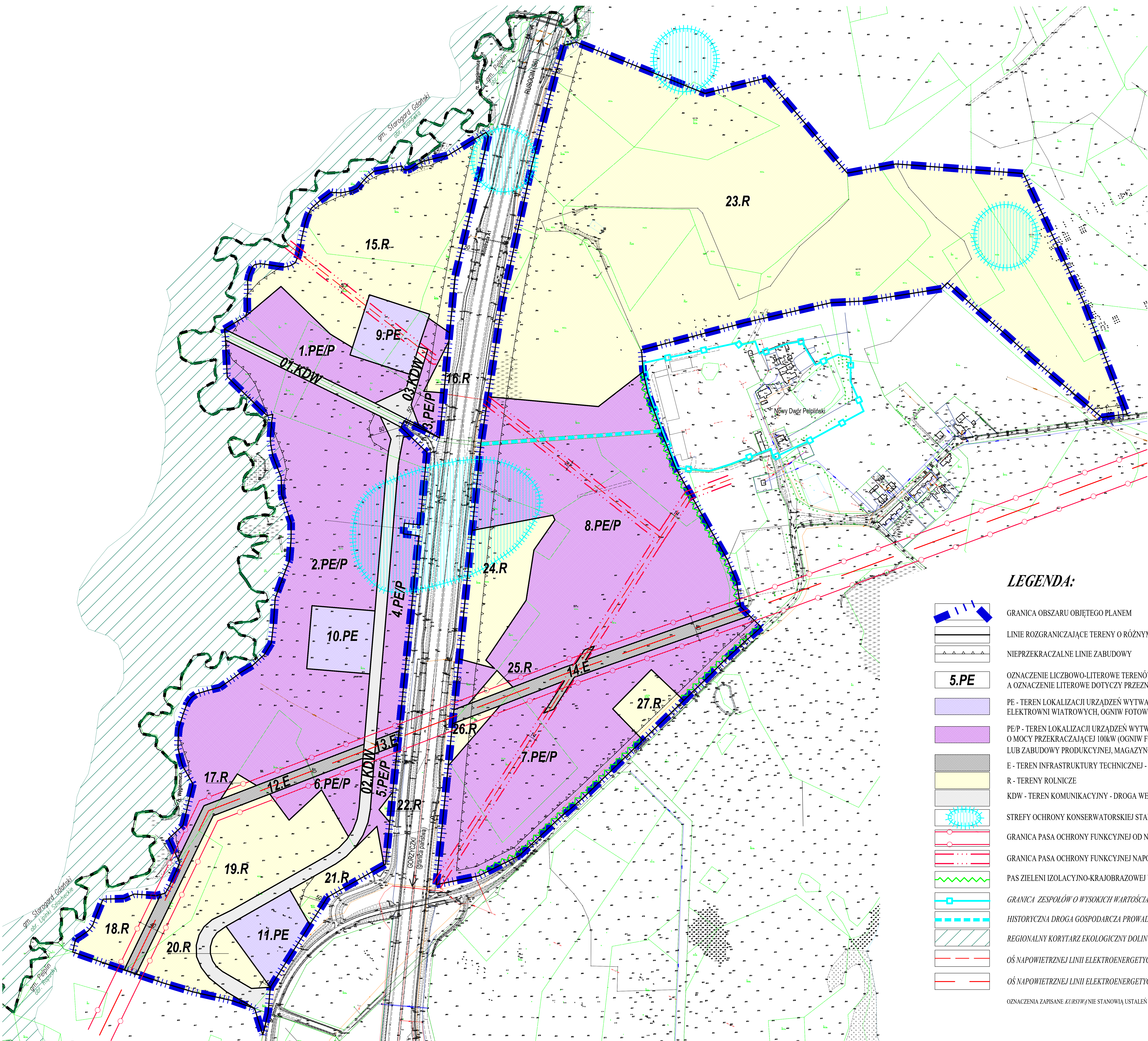
## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/392/22

Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 24 czerwca 2022 r.

0 20 40 60 80 100m



### LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- 5.PE** OZNACZENIE LICZBOWO-LITEROWE TERENÓW, GDZIE LICZBA DOTYCZY KOLEJNEGO NUMERU PORZĄDKOWEGO TERENU, A OZNACZENIE LITEROWE DOTYCZY PRZEZNACZENIA TERENU, W TYM:
  - PE - TEREN LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW, W TYM ELEKTROWNI WIAТРOWYCH, OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ Z ICH STREFĄ OCHRONNĄ
  - PE/P - TEREN LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW (OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH) WRAZ Z ICH STREFĄ OCHRONNĄ LUB ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW
  - E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
  - R - TERENY ROLNICZE
  - KDW - TEREN KOMUNIKACYJNY - DROGA WEWNĘTRZNA
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA PASA OCHRONY FUNKCYJNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN110kV
- GRANICA PASA OCHRONY FUNKCYJNEJ NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS ZIELENI IZOLACYNO-KRAJOBRAZOWEJ WYMAGANY W URZĄDZENIU TERENU
- GRANICA ZESPOŁÓW O WYSOKICH WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- HISTORYCZNA DROGA GOSPODARCA PROWADZĄCA DO DAWNEGO FOLWARKU
- REGIONALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINY WIERZCZY
- OŚ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- OŚ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110kV

OZNACZENIA ZAPISANE KOLOROWO NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO, SĄ INFORMACJĄ

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 )





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/392/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 24 czerwca 2022 r.

**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 zachodniej części gminy Pelplin, obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Ropuchy rozstrzyga co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 25.04.2022r. do 17.05.2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 01.06.2022 r. zgłoszono jedną uwagę do projektu planu.

2. Uwaga złożona przez firmę Radan NORDWIND sp. z o. o. w Gliwicach dotycząca terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: 1.P/PE, 2.P/PE, 3.P/PE, 4.P/PE, 15.R, 19.R, 20.R, 21.R, 23.R, 02.KDW, 03.KDW dotyczy wprowadzenia funkcji uzupełniającej pozwalającej na znajdowanie się nad gruntem zasięgu śmigieł elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na gruntach terenów sąsiednich lub wprowadzenie zapisów, które potwierdzą, że ograniczenia w zabudowie nie dotyczą znajdujących się nad gruntem śmigieł elektrowni wiatrowych posadowionych na gruntach terenów sąsiednich.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin rozstrzygnął dnia 06.06.2022 r. złożoną uwagę i postanowił ją uwzględnić, zmieniając odpowiednio projekt planu miejscowego przedkładany Radzie Miejskiej w Pelplinie do uchwalenia; dodatkowo, w ramach autokorekty, wprowadzono zapisy odnośnie wskazanych w planie pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, które jednoznacznie umożliwią lokalizację zjazdów i przebieg sieci infrastruktury technicznej w ich obrębie.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/392/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 24 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 roku, poz. 503), art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305), Rada Miejska w Pelplinie rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/392/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 24 czerwca 2022 r.

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

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

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

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