



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia poniedziałek, 6 czerwca 2022 r.

Poz. 2231

### UCHWAŁA NR XLII/369/22 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 29 kwietnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Mickiewicza i Strzelnica**

Na podstawie 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/84/19 z 27 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Mickiewicza i Strzelnica, uchwala się co następuje:

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Mickiewicza i Strzelnica, zwany dalej „planem”.

3. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 20,73 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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 mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) U/M – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
  - e) U – tereny zabudowy usługowej,
  - f) P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - g) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - h) R – tereny rolnicze,
  - i) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
  - j) ZL – lasy,
  - k) tereny komunikacyjne, w tym: KDZ – droga publiczna klasy technicznej zbiorczej, KDD – droga publiczna klasy technicznej dojazdowej, KDW – droga wewnętrzna, KDX – ciąg pieszo-jezdny;
- 6) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu;
- 7) 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 ładu przestrzennego**

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

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 11 do 24 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, 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. Należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.

5. 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) systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej;
- 2) 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.

6. Ustala się wymóg urządzenia pasów zieleni izolacyjno krajobrazowej celem uzyskania izolacji wizualnej i zniwelowania ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności w obrębie terenu, w miejscach wskazanych na rysunku planu - od strony terenów o funkcjach chronionych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna); gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa należy dobrać z gatunków rodzimych; przy projektowaniu zieleni izolacyjno-krajobrazowej uwzględnić przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych i konieczność lokalizacji zjazdów oraz zasady bezpieczeństwa ruchu na drodze.

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 11 do 24, oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §8 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. 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 leśnych na cele nieleśne (grunty niestanowiące własności Skarbu Państwa) o łącznej powierzchni 0.9766 ha, za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego - decyzja nr WBG-OGR.404.41.2021.AS z dnia 10 września 2021 r.

## **§ 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 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; dopuszcza się wybudowanie uzupełniającego źródła wody w postaci przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

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 lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny (np. ogrody deszczowe, płyty ażurowe stosowane na dojazdach i parkingach);
- 5) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do sieci 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.

### **§ 9. 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 powiatową ul. Strzelnica oraz drogę wojewódzką nr 230 relacji Wielgłowy-Cierpice w klasie dróg zbiorczych, oraz poprzez drogę gminną w klasie drogi dojazdowej;
- 2) droga wojewódzka jest drogą ogólnodostępną, 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 bezpośrednie zjazdy na działki budowlane;
- 4) na obszarze planu wyróżnione zostały drogi wewnętrzne, służące obsłudze komunikacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 5) obsługa komunikacyjna istniejących terenów zabudowy zagrodowej w terenach rolniczych z dróg wewnętrznych w terenach rolniczych;
- 6) dla sieci dróg dojazdowych oraz wewnętrznych zaleca się aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu spokojonego;
- 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: zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN/U) oraz zabudowy usługowo-mieszkaniowej (U/M):
  - 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,
    - 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy;
- 3) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, usługową, magazynów i składów (P/U):
  - a) jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie pracy,
  - b) 5 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,

- c) lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności;
- 4) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;
- 5) 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;
- 6) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U/M, 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;
- 7) 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.

#### **§ 10. 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: 1.MN, 6.MN, 11.MN, 17.U, 19.U, 20.P/U, 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).

**§ 11. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem MN: teren 1.MN (powierzchnia ok. 0,43 ha), teren 6.MN (powierzchnia ok. 0,50 ha), 8.MN (powierzchnia ok. 0,57 ha), 10.MN (powierzchnia ok. 0,20 ha), 11.MN (powierzchnia ok. 0,59 ha), 15.MN (powierzchnia ok. 0,47 ha), 21.MN (powierzchnia ok. 0,47 ha), 23.MN (powierzchnia ok. 0,09 ha), 25.MN (powierzchnia ok. 0,21 ha), 26.MN (powierzchnia ok. 0,25 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 40%;
- 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) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 900m<sup>2</sup>, z wyjątkiem terenu 8.MN, gdzie dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 700m<sup>2</sup>; określona powierzchnia nie dotyczy działek ewidencyjnych istniejących w dniu uchwalenia planu oraz wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiednich;
- 7) zakaz lokalizacji budynków w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.

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

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 i lukarny w ilości maksymalnie jednej lukarny na połaci dachu,
  - b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach płaski, wielospadowy, 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.

**§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem RM: teren 2.RM (powierzchnia ok. 0,26 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 pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
  - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,
  - g) miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% ;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 0,7;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zasad sytuowania budynków i budowli rolniczych.

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

- 1) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zieleni izolacyjno - krajobrazową od strony terenów mieszkaniowych, w miejscu wskazanym na rysunku planu, szerokość pasa zieleni nie mniej niż 10 m, gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa należy dobrać z gatunków rodzimych.

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° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
  - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski, dach wielospadowy, 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.

**§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem R: teren 3.R (powierzchnia ok. 1,22 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 z zakresu zasad sytuowania budynków i budowli rolniczych,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
  - 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy

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° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
  - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski, dach wielospadowy, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
  - c) dla budowli rolniczych nie określa się.

**§ 14. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MW: 4.MW (powierzchnia ok. 0,14ha), 13.MW (powierzchnia ok. 0,43ha), 16.MW (powierzchnia ok. 0,08ha)**

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) dojścia 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek ewidencyjnych istniejących w dniu uchwalenia planu oraz wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiednich);
- 7) 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.

**§ 15. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: 5.U/M (powierzchnia ok. 0,43 ha), 12.U/M (powierzchnia ok. 0,17 ha);**

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu administracji handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, wypoczynku, rzemiosła nieuciążliwego,
  - b) lokalizacja funkcji mieszkaniowej jako funkcja mieszkaniowa towarzyszącą funkcji usługowej w formie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych lub w formie budynków zamieszkania zbiorowego,

- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenów komunikacyjnych – dróg publicznych i wewnętrznych; linie zaznaczono na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 1,2;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1100m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek ewidencyjnych istniejących w dniu uchwalenia planu oraz wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiednich).

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) gabaryty budynków o podstawowej funkcji:
  - 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:
  - a) maksymalna wysokość 7,0m,
  - b) geometria dachu: dach płaski, dach 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.

**§ 16. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem: 7.MN/U (powierzchnia ok. 0,72 ha), 18.MN/U (powierzchnia ok. 0,33 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 lecznictwa 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 dojść i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
  - g) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenu komunikacyjnego - drogi wewnętrznej; 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> (nie dotyczy działek ewidencyjnych istniejących w dniu uchwalenia planu oraz wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiednich).

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 9.ZN (powierzchnia ok. 0,24 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona, ekologiczna;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) zieleń ekologiczna (nieurządzona),
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) lokalizacja zbiorników wodnych,
  - d) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie dotyczy;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

**§ 18. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem P/U: 14.P/U (powierzchnia ok. 1,41 ha), 20.P/U (powierzchnia ok. 5,47 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjno-usługowa, magazyny i składy;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu,
  - b) lokalizacja zakładów przemysłowych,
  - c) lokalizacja budynków usługowych, z wyłączeniem usług z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
  - d) lokalizacja budynków usługowych o charakterze pomocniczym, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa, obsługi socjalno-bytowej, otoczenia infrastruktury dla przedsiębiorstw produkcyjnych,
  - e) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej (magazynowej) i garaży,
  - f) lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
  - g) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
  - h) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 70%; do powierzchni zabudowy wlicza się także powierzchnie wiat;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,5;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek ewidencyjnych istniejących w dniu uchwalenia planu oraz wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiednich).

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

- 1) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;
- 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zielen izolacyjno - krajobrazową od strony terenów mieszkaniowych, w miejscu wskazanym na rysunku planu, szerokość pasa zieleni nie mniej niż 10 m, gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa należy dobrać z gatunków rodzimych;
- 4) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej ŚN – 14m, po 7m od osi linii (zaznaczono na rysunku planu); ograniczenia nie obowiązują w przypadku skablowania linii.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków o podstawowej funkcji terenu - 11,0m, z możliwością podwyższenia wysokości części budynku dla potrzeb technologicznych do 13m na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku,
  - b) dla budynków towarzyszących – 7m;
- 2) geometria dachu budynków i wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 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 powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

**§ 19. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem U: teren 17.U (powierzchnia ok. 0,32 ha), teren 19.U (powierzchnia ok. 0,08 ha)**

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług handlu, administracji, rzemiosła nieuciążliwego, biur,
  - b) lokalizacja budynków towarzyszących usługom – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,0,
  - b) maksymalna: 1,5.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków 10,5m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 35 stopni;
- 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.

**§ 20. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem ZL: 22.ZL (powierzchnia ok. 0,31 ha), 24.ZL (powierzchnia ok. 0,28 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) uprawy leśne,
  - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako budowle podziemne.

**§ 21. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem P/U: 27.P/U (powierzchnia ok. 2,89 ha)**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjno-usługowa, magazyny i składy;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu,
  - b) lokalizacja zakładów przemysłowych,
  - c) lokalizacja budynków usługowych, z wyłączeniem usług z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
  - d) lokalizacja budynków usługowych o charakterze pomocniczym, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa, obsługi socjalno-bytowej, otoczenia infrastruktury dla przedsiębiorstw produkcyjnych,
  - e) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej (magazynowej) i garaży,
  - f) lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
  - g) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
  - h) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 70%; do powierzchni zabudowy wlicza się także powierzchnie wiat;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,5;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek ewidencyjnych istniejących w dniu uchwalenia planu oraz wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub powiększenia nieruchomości sąsiednich).

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

- 1) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;
- 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zielen izolacyjno - krajobrazową od strony terenów mieszkaniowych, w miejscu wskazanym na rysunku planu, szerokość pasa zieleni nie mniej niż 10 m, gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa należy dobrać z gatunków rodzimych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków o podstawowej funkcji terenu - 13,0m, z możliwością podwyższenia wysokości części budynku dla potrzeb technologicznych do 15m na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku,
  - b) dla budynków towarzyszących – 9m;
- 5) geometria dachu budynków i wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

**§ 22. Przeznaczenie terenu oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność i zasady kształtowania zabudowy dla terenu komunikacji publicznej oznaczonego symbolem 01.KDZ**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna zbiorcza;

## 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;

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

**§ 23. Przeznaczenie terenu oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność i zasady kształtowania zabudowy dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami KDZ, KDD: 02.KDZ, 03.KDD**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, KDZ - klasa techniczna zbiorcza i KDD - 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 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.

**§ 24. Przeznaczenie terenu oraz parametry techniczne, wyposażenie, dostępność i zasady kształtowania zabudowy dla terenów komunikacji wewnętrznej i ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem KDW i KDX: 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 010.KDX**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna lub ciąg pieszo-jezdny, 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 i ciągu pieszo-jezdnego 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.

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

**§ 26.** 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 W MIEJSCOWOŚCI PELPLIN POMIĘDZY ULICAMI: MICKIEWICZA I STRZELNICA

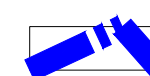

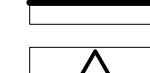
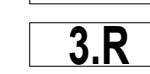

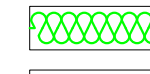


## RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/369/22  
Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 29 kwietnia 2022 r.

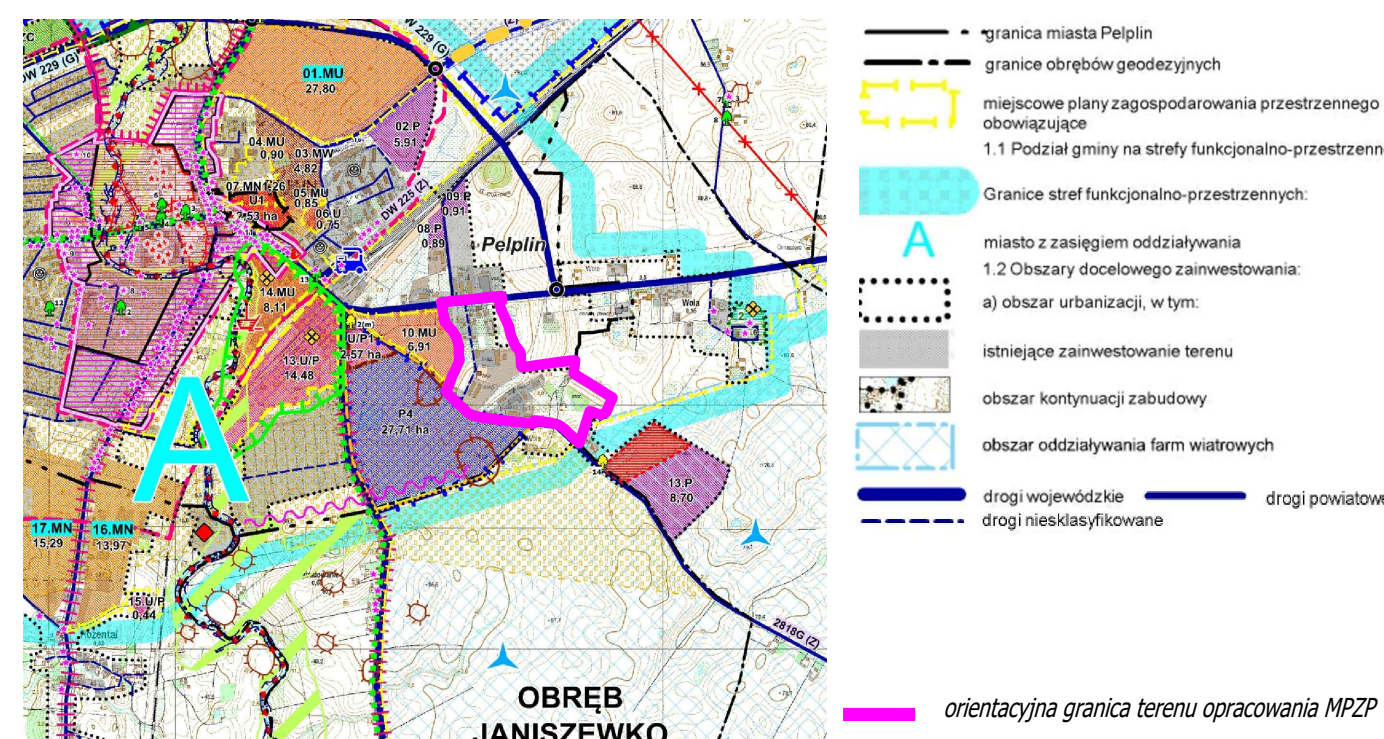
SKALA 1:1000



### LEGENDA:

-  GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
-  GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN
- PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
  - UM - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
  - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - PU - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
  - RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - R - TERENY ROLNICZE
  - ZN - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
  - ZL - LASY
- TERENY KOMUNIKACYJNE, W TYM:
- KDZ - DROGA PUBLICZNA KLASY TECHNICZNEJ ZBIORCZEJ
  - KDD - DROGA PUBLICZNA KLASY TECHNICZNEJ DOJAZDOWEJ
  - KDW - DROGA WEWNĘTRZNA
  - KDX - CIĄG PIESZOCHODNICZY
-  PAS ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ WYMAGANY W URZĄDZENIU TERENU
-  PAS OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU - 14m, PO 7m OD OSI NAPIĘTIWNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN
-  OŚ NAPIĘTIWNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN-15 kV

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 XLII/369/22

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 w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Mickiewicza i Strzelnica rozstrzyga, co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach 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. zgłoszono dwie uwagi.

2. Uwaga, w identycznej treści, zostały złożone dnia 4 marca 2022 r. przez osoby fizyczne i dotyczyły dopuszczenia możliwości podziału na działki budowlane w obrębie nieruchomości położonych w terenie 8.MN z 900m<sup>2</sup> na 700m<sup>2</sup>.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin rozstrzygnął złożone uwagi i postanowił je uwzględnić, zmieniając jednocześnie zapisy projektu planu miejscowego.

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 XLII/369/22

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. 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. 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. 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 **miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Mickiewicza i Strzelnica** wiąże się z koniecznością realizacji następujących inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

- 1) budowa ciągu komunikacyjnego – ciągu pieszo-jezdnego 010.KDX z płyt betonowych około 642m<sup>2</sup>;
- 2) realizacja odcinków sieci wodociągowej w terenach komunikacyjnych: 02.KDZ, 08.KDW, 09.KDW, 010.KDX o łącznej długości około 355mb;
- 3) realizacja kolektora kanalizacji sanitarnej w terenach komunikacyjnych: 02.KDZ, 08.KDW, 09.KDW, 010.KDX o łącznej długości około 642mb.

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/369/22  
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 (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.**