



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 05.12.2022 r.

Poz. 4678

UCHWAŁA NR XLVIII/413/22 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 4 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego północno - wschodnią część obrębu geodezyjnego Rajkowy w gminie Pelplin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pelplinie Nr XXXV/286/21 z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego północno - wschodnią część obrębu geodezyjnego Rajkowy w gminie Pelplin, Rada Miejska w Pelplinie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego północno - wschodnią część obrębu geodezyjnego Rajkowy w gminie Pelplin, obejmujący obszar o powierzchni ok. 229,9 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z §6.

DZIAŁ II. **Ustalenia ogólne**

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o takim samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) **miejscu parkingowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na działce, w budynku lub wiacie garażowej;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych. Elementy budynku nie mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 1,5 m;
- 6) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki w granicach danego terenu. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych niezależnie od rodzaju ich nawierzchni;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków oraz wiat w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych innych niż budynki i wiaty, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej rzędnej gruntu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 10) **obsłudze komunikacji, funkcji obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacja obsługi samochodów, parkingi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenów - zgodnie z ustaleniami w §6;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Rajkowy;
- 6) granice strefy ochrony ekspozycji zespołów o wartościach historyczno-kulturowych;

- 7) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 8) orientacyjna lokalizacja punktu widokowego;
- 9) wartościowe drzewo;
- 10) krzyż przydrożny;
- 11) pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 12) zieleń o charakterze krajobrazowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) strefa ochronna od linii energetycznej;
- 2) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego;
- 3) strefa ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie dla poszczególnych terenów:

- 1) **P-U-EF** – tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz farm fotowoltaicznych;
- 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 3) **R** - tereny rolnicze;
- 4) **KDZ** – teren publicznych dróg zbiorczych;
- 5) **KDL** – teren publicznych dróg lokalnych;
- 6) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 7) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 8) **Kx** – tereny ciągów pieszych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Obowiązują następujące ustalenia w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych:

- 1) zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 2) zakaz stosowania blachy falistej i trapezowej;
- 3) nakaz stosowania materiałów o powierzchni matowej.

2. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie wykończenia połączeń dachowych:

- 1) nakaz stosowania materiałów o powierzchni matowej, w odcieniach szarości lub tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (czerwień, brązy).

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują żadne formy ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Realizacja tych przedsięwzięć w obszarze planu wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, o ile jest ona wymagana na podstawie przepisów odrębnych.

3. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych o wysokości do 5m z możliwością obsadzenia ich zielenią.

4. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

5. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

6. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi. Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowania na nich porostów.

7. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz terenach sąsiednich.

8. Zakaz wykonywania makroniwelacji terenu.

9. Ustala się strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, w liniach rozgraniczających terenów P-U-EF.

10. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów o symbolach MN-U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

11. Dla terenu zieleni urządzonej o charakterze zieleni izolacyjno-krajobrazowej (29ZP) obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wymóg wprowadzenia pasów zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 2) w osi widoczności wieży Katedry w Pelplinie ustala się wymóg urządzenia punktu widokowego na wieżę katedry w Pelplinie;
- 3) w obrębie strefy kształtowania zieleni urządzonej o charakterze krajobrazowym ustala się nakaz stosowania roślinności naturalnej, adekwatnej siedliskowo;
- 4) w zachodniej części terenu należy urządzić ogólnodostępne miejsce zieleni parkowej dla mieszkańców (park wiejski).

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze opracowania planu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Rajkowy ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Granice strefy oznaczono na rysunku planu. Przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z następującymi elementami struktury: historyczną zabudową zlokalizowaną w obrębie strefy ochronnej zespołu ruralistycznego wsi Rajkowy o układzie placowym (zaznaczonej na rysunku planu), rolniczym otoczeniem obszaru zabudowanego i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej. W obrębie strefy obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy kontynuować tradycję miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego (terenów rolniczych niezabudowanych, za wyjątkiem wyznaczonych w planie terenów zabudowy);

- 2) należy kontynuować tradycję budowlaną poprzez utrzymanie (w przypadku modernizacji) i stosowanie (w przypadku przebudowy i rozbudowy) zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie;
- 3) należy zachować historyczną niwę siedliskową w postaci działek rolnych przynależnych do zabudowy poprzez kontynuację zasad podziału prostopadłych do podstawowego układu komunikacyjnego w obrębie zwartej zabudowy wsi;
- 4) lokalizację i formę architektoniczną nowej zabudowy oraz przekształcenia formy architektonicznej obiektów współtworzących charakter zabudowy wsi należy prowadzić w nawiązaniu do form historycznych występujących we wsi;
- 5) zieleń historyczna w obrębie obszaru wymaga ochrony; dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne i zabiegi sanitarne. W przypadku wycinki wynikającej z zagrożenia życia lub mienia obowiązuje kompensacja przyrodnicza w stosunku 1 na 1 gatunkiem drzewa tożsamego z wyciętym lub innym zgodnym z warunkami siedliskowymi (gatunki szlachetne, np. dąb, lipa, wierzba, olcha, kasztanowiec);
- 6) dla nowej zabudowy należy stosować formy architektoniczne zgodne z formami występującymi w obszarze kulturowym regionu Kociewia.

2. W granicach obszaru planu znajduje się strefa ochrony ekspozycji zespołów o wartościach historyczno-kulturowych (układu ruralistycznego wsi Rajkowy oraz układu ruralistycznego wsi Gręblin) oznaczona na rysunku planu. Przedmiotem ochrony jest otoczenie zabytkowych zespołów zabudowy. W obrębie strefy obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla zabudowy projektowanej (za wyjątkiem mieszkaniowej) w strefie obowiązuje wymóg sporządzania studium krajobrazowego wraz z analizą ekspozycji na zespół o wartościach historyczno-kulturowych (układ ruralistyczny wsi Rajkowy) w celu potwierdzenia, że projektowana zieleń izolacyjno-krajobrazowa niweluje skutki nowej inwestycji (wprowadzony dysonans architektoniczny w stosunku do historycznej zabudowy wsi Rajkowy), a zabudowa nie będzie stanowiła potencjalnej dominanty w przestrzeni i nie przesłoni swoją kubaturą widoku na wieżę kościoła we wsi Rajkowy; negatywna ocena skutkuje wykluczeniem i brakiem zgody na realizację inwestycji (obiektu);
- 2) lokalizację naziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na terenach położonych w obrębie strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Rajkowy dopuszcza się wyłącznie w uzasadnionych przypadkach; wyklucza się lokalizację masztów i anten telekomunikacyjnych;
- 3) na terenach 1P-U-EF i 3P-U-EF ustala się wymóg lokalizowania zabudowy kalenicą równoległą do drogi 10KDZ.

3. Obowiązuje ochrona widoku na zespół o wartościach historyczno-kulturowych wsi Rajkowy z punktu widokowego zlokalizowanego na wiadukcie nad torami kolejowymi (poza granicami planu), w związku z czym ustala się wymóg opracowania, na etapie sporządzania koncepcji projektowych do projektów budowlanych obiektów (za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej), studiów krajobrazowych i analizy ekspozycji przy lokalizacji nowej zabudowy, w celu potwierdzenia, że projektowana zieleń izolacyjno-krajobrazowa niweluje skutki projektowanego zamierzenia (wprowadzony dysonans architektoniczny w stosunku do historycznej zabudowy wsi Rajkowy), a zabudowa nie będzie stanowiła potencjalnej dominanty w przestrzeni i nie przesłoni swoją kubaturą widoku na wieżę kościoła we wsi Rajkowy; negatywna ocena skutkuje wykluczeniem i brakiem zgody na realizację inwestycji (obiektu).

4. Na obszarze planu znajdują się oznaczone na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej, które obejmuje się ochroną. W obrębie stref archeologicznej ochrony konserwatorskiej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

6. W celu wyeksponowania widoku na układ ruralistyczny wsi Rajkowy od strony wschodniej ustala się wymóg urządzenia punktu widokowego w ramach strefy kształtowania zieleni urządzonej o charakterze krajobrazowym (na terenie 29ZP).

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny oznaczone symbolem **KDZ i KDL**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 3) aranżowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i placów.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków na terenach MN-U;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

3. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni działek:

- 1) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej niż określono w ustaleniach szczegółowych w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 2) ustalone w planie minimalne powierzchnie działek nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji nie ustala się minimalnej powierzchni działki.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774, 1688), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80⁰ do 100⁰;

- 4) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, a także podziałów dokonywanych w celu powiększenia działki sąsiedniej.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. Tereny 1P-U-EF, 10KDZ, 6R znajdują się w sąsiedztwie linii kolejowej - występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

3. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu istniejące napowietrzne linie średniego napięcia 15kV. Wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ochronna związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu o szerokości 14,0 m (po 7,0 m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia 15kV). Zagospodarowanie znajdujące się w strefie ochronnej musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku przebudowy linii 15kV (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) strefy wyznaczone na rysunku planu nie obowiązują.

4. Przez obszar planu przebiega istniejący rurociąg ropy naftowej Dn 800 oraz jest oznaczony projektowany rurociąg ropy naftowej Dn 800 wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przebieg zaznaczono na rysunku planu, załącznik nr 1 uchwały); w sąsiedztwie istniejącego i projektowanego ropociągu obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- a) należy zachować strefy bezpieczeństwa o szerokości minimum 20m – środek strefy bezpieczeństwa dla każdego rurociągu wyznaczają osie poszczególnych rurociągów; strefa bezpieczeństwa, jako pas dostępu do rurociągów naftowych, ma być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia, tj. rolniczo (pas zieleni); strefa ta powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, parkingów, składów materiałów, itp.,
- b) w odległości mniejszej niż 5m od rurociągów naftowych nie należy sadzić pojedynczych drzew; dopuszcza się lokalizację budynków (w tym stacji transformatorowych) w odległości nie mniejszej niż 20m od osi istniejącego i projektowanego rurociągu naftowego oraz co najmniej 15m od stacji zasuw (licząc od ogrodzenia stacji),
- c) nowo wydzielane działki budowlane winny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa rurociągów naftowych (istniejącego i projektowanego),
- d) do bieżącej obsługi rurociągu naftowego i linii światłowodowej należy przyjąć pasy eksploatacyjne o szerokości 6 m (po 3 m na stronę) dla rurociągu i 2 m (po 1 m na stronę) dla linii światłowodowej,
- e) projekty podziału oraz projekty zagospodarowania terenu w sąsiedztwie rurociągów naftowych należy przesłać do zarządcy rurociągu w celu dokonania uzgodnienia,
- f) wszelkie planowane inwestycje podziemne i nadziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa lub w jej pobliżu należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie),
- g) projekty inwestycji należy uzgodnić z zarządcą rurociągu, a roboty wykonywać pod nadzorem przedstawiciela przedsiębiorstwa,
- h) do linii światłowodowej należy stosować normy obowiązujące w telekomunikacji,
- i) w strefie bezpieczeństwa dopuszcza się lokalizację infrastruktury komunikacyjnej i technicznej - wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z zarządcą rurociągu,

- j) farmy fotowoltaiczne, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, tereny obejmujące zieleń urządzoną, tereny zalesień, zadrzewień oraz sportu i wypoczynku należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa rurociągów naftowych,
- k) planowane obiekty wysokościowe (maszty i wieże telekomunikacyjne) należy sytuować w odległości od rurociągów naftowych nie mniejszej od całkowitej ich wysokości, powiększonej o połowę strefy bezpieczeństwa, tj. wysokość urządzenia plus minimum 10 m,
- l) projekty podziału oraz projekty zagospodarowania terenu w sąsiedztwie rurociągów naftowych należy przesłać do zarządcy rurociągu w celu dokonania uzgodnienia.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez:

- 1) drogę krajową nr 91 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego, poprzez drogę wojewódzką nr 230 w klasie drogi zbiorczej, poprzez drogę powiatową nr 2716G w klasie drogi zbiorczej (teren 8KDZ), drogę gminną nr 215004G w klasie drogi lokalnej (5KDL) oraz poprzez drogę gminną nr 215003G w klasie drogi zbiorczej (teren 10KDZ);
- 2) jako alternatywne projektowane powiązanie zewnętrzne projektuje się powiązanie obszaru planu z autostradą A1 z węzłem Pelplin, poprzez projektowaną drogę publiczną w klasie drogi zbiorczej w kierunku południowym (poza obszarem opracowania planu) i drogę wojewódzką nr 229 (poza obszarem opracowania planu);
- 3) pozostałe wydzielone drogi publiczne są ogólnodostępne, służą obsłudze komunikacyjnej przylegających do nich terenów zabudowy;
- 4) na obszarze planu wydzielona została droga wewnętrzna, służąca wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej projektowanych terenów inwestycyjnych.

2. Ustala się minimalne wymagania parkingowe dla poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:

- 1) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług oraz min. 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy;
- 3) 2 miejsca postojowe dla terenów EF - na każdą odrębną farmę fotowoltaiczną;
- 4) 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych;
- 5) dla posiadaczy kart parkingowych: min. 1 dodatkowe miejsce postojowe na 10 miejsc postojowych na terenach usługowych i parkingach publicznych; dla pozostałych terenów – 0 mp.

3. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach obszaru objętego inwestycją. Miejsca parkingowe i garaże należy rozmieszczać w obrębie działki wyróżnionej dla budynków obsługiwanych. Nie są miejscami parkingowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu miejsca parkingowe w pasach drogowych ulic.

4. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w ust. 2.

5. W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:

- 1) minimalna szerokość 10 m;
- 2) jeżeli długość dojazdu w osi przekracza 100 m, nakazuje się lokalizację placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 15x15 m lub zapewnienie dojazdu przelotowego.

6. Projektowane pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej mogą zostać przerwane w celach wykonania zjazdu lub dojazdu do terenów inwestycyjnych oraz infrastruktury technicznej. Ubytek zieleni w wyniku przzerwania pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej należy zrekompensować równoważną zielenią w innym miejscu na terenie działki w granicach danego terenu.

§ 16. 1. Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne. Tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury dla zabudowy MN-U:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego o minimalnej średnicy sieci wodociągowej DN90,
- b) wodę dla celów p.poż. zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- a) obowiązuje skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej,
- b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach niemających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dachów obiektów kubaturowych - do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; należy gromadzić wody opadowe w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
- e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na działce, na której jest realizowana inwestycja, a także na działkach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
- f) należy zagospodarować teren uwzględniając infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny,
- g) dopuszcza się zbiorniki retencyjne;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ze źródeł indywidualnych bądź z sieci gazowej, poprzez jej rozbudowę;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,

- c) budowę sieci SN i NN należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,
 - d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych niewyznaczonych na rysunku planu;
 - 6) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania;
 - 7) **w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:** z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
 - 8) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:**
 - a) obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnej działce w miejscu do tego przeznaczonym,
 - b) gromadzenie, wywóz i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych urządzeń, obiektów, instalacji związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury dla pozostałej zabudowy:
- 1) **W zakresie zaopatrzenia w wodę:**
 - a) ustala się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy, w zakresie potrzeb wody do celów bytowych, do gminnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się ujmowanie wód podziemnych dla celów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
 - 2) **W zakresie odprowadzenia ścieków:**
 - a) ścieki bytowe odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu),
 - b) ścieki przemysłowe odprowadzić do wewnętrznych (zakładowych) sieci kanalizacyjnych, wyposażonych w urządzenia oczyszczające, następnie odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) **W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
 - a) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu,
 - b) wody deszczowe z terenów utwardzonych, w szczególności z terenów komunikacyjnych, terenów projektowanej zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, magazynów i składów, usługowo - produkcyjnych, odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) **W zakresie melioracji wodnych:**
 - a) ustala się wymóg utrzymania istniejących cieków, rowów, przepustów, oczek wodnych itp.; w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem przebudować urządzenia melioracji wodnych z zachowaniem istniejących stosunków wodnych na przyległych gruntach,
 - b) ustala się wymóg podłączenia do istniejących lub projektowanych systemów melioracji szczegółowej wszystkich napotkanych urządzeń drenarskich lub ich przebudowę bez zmiany stosunków gruntowo wodnych;

5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) w obszarze planu znajdują się napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15kV oraz nN 0,4kV,
- b) ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV oraz nN 0,4kV, zasilane poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
- c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego;

6) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: zaopatrzenie obszaru planu w ciepło - z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;**7) W zakresie zaopatrzenia w gaz :** obszar planu nie jest zgazyfikowany; w przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz obszaru planu z projektowanych sieci gazowych średniego ciśnienia;**8) W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:** dopuszcza się w obszarze planu lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych oraz telekomunikacyjnych obiektów budowlanych, przy czym telekomunikacyjne obiekty budowlane lokalizowane w strefie ochrony ekspozycji historycznych zespołów zabudowy muszą spełniać wymogi dotyczące lokalizacji obiektów w tych strefach;**9) W zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:**

- a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym;
- b) odpady komunalne należy zagospodarować (wywozić na składowisko odpadów, do sortowni, spalarni lub zakładów przetwarzania odpadów), zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
- c) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 17. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

DZIAŁ III.**Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P-U-EF** o pow. ok. 200,55ha, **2P-U-EF** o pow. ok. 3,49ha i **3P-U-EF** o pow. ok. 3,17ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz farm fotowoltaicznych; Dopuszcza się:
 - a) lokalizację przedsięwzięć uciążliwych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) farmy fotowoltaiczne, w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej przekraczającej 500kW, wolnostojące bądź na dachach budynków produkcyjnych i magazynowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - c) lokalizację innych budowli do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi,
 - d) lokalizację magazynów energii,
 - e) wydzielenie dojazdów do działek,
 - f) funkcje obsługi komunikacji,
 - g) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały, Wyklucza się:
 - a) zabudowę usługową o charakterze obiektów użyteczności publicznej z zakresu oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) funkcję rekreacyjno-wypoczynkową;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
- 20,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDZ i KDL,
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%,
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy :** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0,
- d) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:**
- dla działek o przeznaczeniu usługowym - minimalnie 20%,
 - dla działek o pozostałym przeznaczeniu - minimalnie 10%;
- e) **wysokość zabudowy:**
- na terenach 2P-U-EF i 3P-U-EF oraz na części terenu 1P-U-EF położonej w strefie ochrony ekspozycji zespołów o wartościach historyczno – kulturowych **nie więcej niż 16,0m**,
 - na pozostałej części terenu 1P-U-EF **nie więcej niż 16,0m**; dopuszcza się podwyższenie wysokości części budynku dla potrzeb technologicznych do 20m na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy tego budynku,
 - wysokość konstrukcji naziemnych paneli fotowoltaicznych **nie więcej niż 5m**, wysokość budynków związanych z obsługą farm fotowoltaicznych **nie więcej niż 7m**,
- f) **geometria głównej połaci dachu:**
- dachy płaskie lub dachy dwu- lub jednospadowe o kącie nachylenia nie mniej niż 20⁰,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) dostępność drogowa – z dróg KDZ, KDL oraz z drogi wewnętrznej KDW,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) należy realizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) na terenach znajdują się strefy ochrony archeologicznej (zasięg stref pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 9 uchwały,
 - b) tereny zgodne z rysunkiem planu znajdują się w strefie ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały; w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje lokalizacja budynków o proporcjach szerokości do długości od 1:2,5 do 1:3,
 - c) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; zachować co najmniej minimalne wymagane odległości od istniejących linii energetycznych zgodnie z odpowiednimi normami;
 - d) w urządzeniu terenów wymagany jest pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej od strony dróg gminnych (10KDZ i 5KDL), drogi wewnętrznej (4KDW) oraz od terenu 29ZP o szerokości min. 10m; należy zastosować zieleni wielowarstwową o zróżnicowanej wysokości stanowiącą barierę wizualną zagospodarowania, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia i pełniącą funkcję filtra biologicznego (lokalizacje pasów zieleni zaznaczono na rysunku planu); możliwe jest przerwanie pasa zieleni na zasadach określonych w § 15 ust. 6 uchwały,
 - e) teren 1P-U-EF znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały,

- f) w sąsiedztwie rurociągu ropy naftowej (przebieg zaznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 14 ust. 4 uchwały,
 - g) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV; obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3 uchwały,
 - h) obiekty i instalacje zaliczane do katalogu przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych lokalizować poza obszarem oddziaływania na tereny chronione (zabudowę miejscowości Rajkowy),
- 7) stawka procentowa: 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29ZP** o pow. ok. 11,85ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej; Dopuszcza się:
 - a) lokalizację ekranów akustycznych wzdłuż istniejącej zabudowy wsi Rajkowy od uciążliwych działalności lokalizowanych w terenach projektowanej zabudowy (P-U-EF),
 - b) lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszych oraz rowerowych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** minimum 90%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – zakaz podziału;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność drogowa – z drogi KDZ oraz z drogi wewnętrznej KDW;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy realizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w terenie wyodrębnia się następujące strefy zagospodarowania: — pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej, — strefę kształtowania zieleni urządzonej o charakterze krajobrazowym, — strefę zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnego parku wiejskiego (zachodnia część obszaru terenu),
 - b) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
 - c) istniejąca zieleni oraz zbiorniki wodne tworzące naturalne ekosystemy do zachowania, ochrony i wzmocnienia - ustala się nakaz stosowania roślinności adekwatnej siedliskowo, charakterystycznej dla otoczenia,
 - d) ustala się urządzenie parku wiejskiego, skweru, zieleńca z dopuszczeniem placu zabaw, urządzeń sportowych, miejsc wypoczynkowych, ścieżek pieszych i rowerowych (lokalizowanych poza strefą kształtowania zieleni urządzonej o charakterze krajobrazowym i pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej),
 - e) w strefie zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnego parku wiejskiego dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, maksymalna wysokość obiektów małej architektury 5m, nie ustala się gabarytów obiektów ani geometrii dachu,
 - f) ustala się wymóg urządzenia punktu widokowego poprzez lokalizację obiektu budowlanego o wysokości maksymalnie 25m; zaleca się lekką konstrukcję kratową obiektu w jasnej kolorystyce (odcienie szarości),
 - g) ustala się wymóg urządzenia pasów zieleni izolacyjno- krajobrazowej w miejscu wskazanym na rysunku planu od strony zabudowy wsi Rajkowy; szerokość pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej realizowanego w ramach zagospodarowania terenu min. 25m,

- h) zielen w pasie izolacyjno-krajobrazowej złożona z gatunków odpornych na zanieczyszczenia i pełniących funkcję filtra biologicznego, ze szczególnym uwzględnieniem gatunków roślin tłumiących hałas dla pasów lokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Rajkowy,
- i) na terenie znajdują się strefy ochrony archeologicznej (zasięg strefy pokazano na rysunku planu); obowiązują ustalenia określone w § 9 uchwały,
- j) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- k) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,

7) stawka procentowa: 10%.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6R** o pow. ok. 2,62ha i **7R** o pow. ok. 0,14ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: minimum 100%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dostępność drogowa – z terenów sąsiednich;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy realizować na terenie zielen wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1),
 - b) w terenach znajduje się strefa ochrony archeologicznej (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 9 uchwały,
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
 - e) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3 uchwały,
 - f) teren 6R znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały;
- 6) stawka procentowa: 10%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KDZ** o powierzchni 0,10 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg zbiorczych (droga powiatowa nr 2716G); dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami; obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
 - b) na terenie znajduje się strefa ochrony archeologicznej (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 9 uchwały,

- c) na terenie znajduje się drzewo oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną,
 - d) dopuszcza się w zagospodarowaniu nasadzenia zieleni alejowej lub szpalerowej,
 - e) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9KDZ** o powierzchni 0,14 ha i **10KDZ** o powierzchni 3,16 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny publicznych dróg zbiorczych (drogi gminne istniejące i projektowane); dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 20m,
 - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami; obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się parkowania w pasie drogowym,
 - b) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały,
 - c) na terenie znajduje się krzyż przydrożny, który obejmuje się ochroną w zakresie lokalizacji i formy,
 - d) na terenie 10KDZ dopuszcza się w zagospodarowaniu nasadzenia zieleni alejowej lub szpalerowej,
 - e) ustala się wymóg przejazdu nad linią kolejową wiaduktem drogowym,
 - f) na terenach znajdują się strefy ochrony archeologicznej (zasięg stref pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 9 uchwały,
 - g) obiekt mostowy – wiadukt nad linią kolejową przystosowany do ruchu pojazdów o masie 500kN (50T) bez ograniczeń,
 - h) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3 uchwały,
 - i) teren 10KDZ znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDL** o powierzchni 2,83 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg lokalnych (istniejąca droga gminna nr 215004G); dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - b) na terenie znajdują się strefy ochrony archeologicznej (zasięg stref pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 9 uchwały,

c) dopuszcza się w zagospodarowaniu nasadzenia zieleni alejowej lub szpalerowej,

4) stawka procentowa: 0%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDW** o powierzchni 1,33ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,

b) na terenie znajdują się strefy ochrony archeologicznej (zasięg stref pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 9 uchwały,

c) dopuszcza się w zagospodarowaniu nasadzenia zieleni alejowej lub szpalerowej;

4) stawka procentowa: 30%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **50MN-U** o powierzchni 0,01 ha, **51MN-U** o powierzchni 0,02 ha, **53MN-U** o powierzchni 0,48 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej; Dopuszcza się:

a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,

b) sytuowanie usług w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne – zajmujące więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,

d) dopuszczalne sposoby zagospodarowania: zabudowa towarzysząca (gospodarcza), w tym garaże dla potrzeb własnych, obiekty małej architektury, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;

d) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 30%;

e) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: dla terenu 50MN/U maksymalnie 9,0 m; dla terenów 51MN-U i 53MN-U maksymalnie 10,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 7,0 m;

f) **forma zabudowy:** wolnostojąca; rzut głównej bryły budynku prostokątny,

g) **geometria głównej połaci dachu:**

- dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu i spadku 30⁰-45⁰.

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie ustala się ;

- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dostępność drogowa – od drogi KDW i dróg leżących poza granicami planu poprzez tereny sąsiednie,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
 - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nasadzenia zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) na terenie 50.MN-U znajduje się strefa ochrony archeologicznej (zasięg strefy pokazano na rysunku planu), obowiązują ustalenia określone w § 9 uchwały,
 - b) teren 50 MN-U znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Rajkowy ujętej do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w strefie ochronnej zespołu ruralistycznego wsi Rajkowy o układzie placowym, których granice zaznaczono na rysunku planu; obowiązują ustalenia określone w § 9 uchwały,
 - c) tereny znajdują się w obrębie strefy ochrony ekspozycji zespołów zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych (zespołu ruralistycznego wsi Rajkowy), której obszar zaznaczono na rysunku planu; obowiązują ustalenia określone w § 9 uchwały,
 - d) tereny stanowią integralną część z terenami znajdujących się poza granicami planu. Dopuszcza się bilansowanie parametrów zagospodarowania ww. terenów w obrębie jednej działki;
 - 7) stawka procentowa: dla terenów 50MN-U i 51MN-U 15%, dla terenu 53MN-U 30%.
- § 26. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22Kx** o powierzchni 0,01 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
 - 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
 - 4) stawka procentowa: 0%.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 27. W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze 219,0 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne (w tym użytki rolne klasy II i III o pow. około 141,0 ha, które uzyskała zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w poprzedniej procedurze planistycznej decyzją nr GZ.tr.057-602-37/11 z dnia 15.02.2011r.) oraz około 5,3 ha gruntów leśnych (które uzyskała zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne w poprzedniej procedurze planistycznej decyzją nr DROŚ.R.7151.3.2011 z dnia 14.01.2011 r.).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pelplin.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

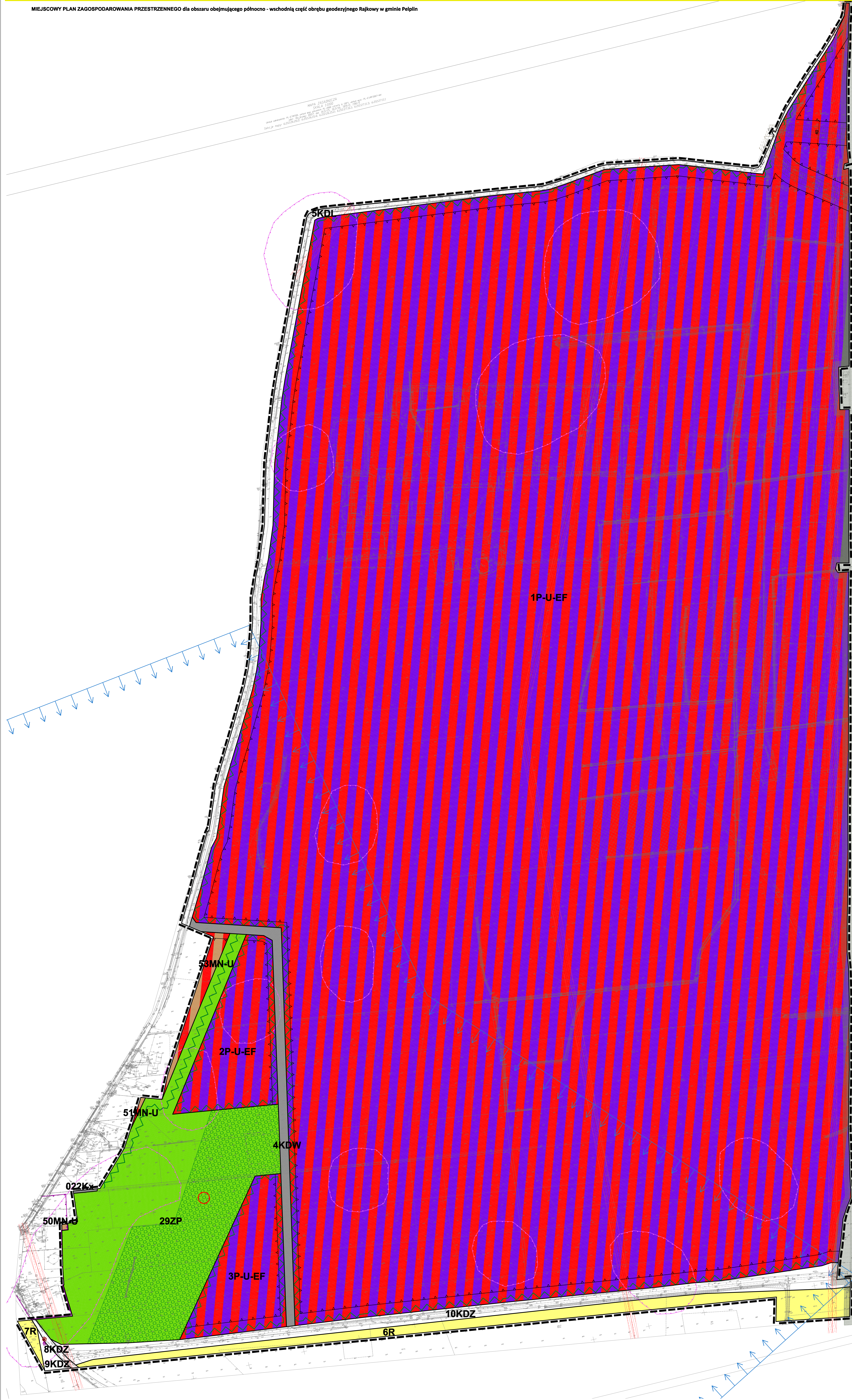
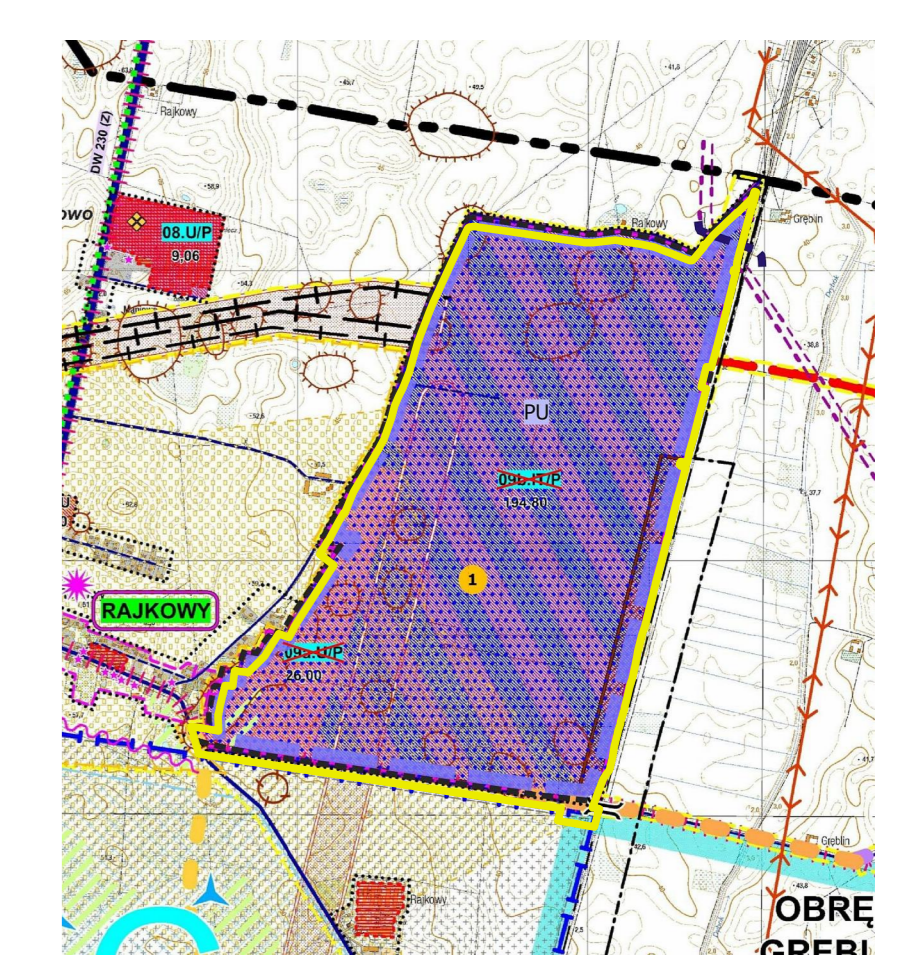
§ 30. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Pelplin.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pelplinie

Jakub Zieliński

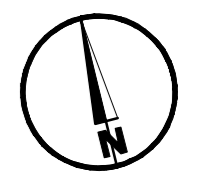
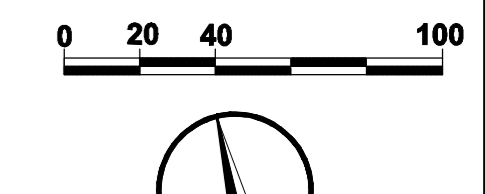
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru obejmującego północno - wschodnią część obrębu geodezyjnego Rajkowy w gminie Pelplin

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PELPLIN



Legend table with various symbols and colors corresponding to land use zones and planning parameters.

Legend table titled 'OZNACZENIA PLANU' detailing symbols for boundaries, easements, and other planning elements.



Project information block including title, scale (SKALA 1:2000), and a table of authors and their roles.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/413/22
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 4 listopada 2022 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, 1846) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, 1846) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego północno - wschodnią część obrębu geodezyjnego Rajkowy w gminie Pelplin został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta i Gminy Pelplin w dniach 26.09.2022r. do 17.10.2022r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 31.10.2022r. nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/413/22
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 4 listopada 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964) Rada Miejska w Pelplinie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne miasta i gminy

Do zadań własnych miasta i gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu miasta i gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem.
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne miasta i gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu miasta i gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne miasta i gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których miasto i gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg gminnych (nie wskazanych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego).

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Dopuszcza się ujmowanie wód podziemnych dla celów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej. Ścieki przemysłowe odprowadzić do wewnętrznych (zakładowych) sieci kanalizacyjnych, wyposażonych w urządzenia oczyszczające, następnie odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta i gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto i gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów miasta i gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej miasta i gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/413/22

Rady Miejskiej w Pelplinie

z dnia 4 listopada 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę