



## Burmistrz Miasta i Gminy Pelplin

### DANE TELEADRESOWE

Plac Grunwaldzki 4

83-130 Pelplin

tel.: (58) 536-12-61 do 63

fax: (58) 536-14-64

e-mail: burmistrz@pelplin.pl

www.pelplin.pl



RPŚ.6727.7.2025.ML

Pelplin, dnia 13.01.2025 r.

### WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:

2025-01-10

Wnioskodawca:

Gmina Pelplin

Plac Grunwaldzki 4

83-130 Pelplin

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Pelplinie Nr XXXIII/273/21 z dnia 09.09.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Pelplin pomiędzy ulicami: Wybudowanie i Strzelnica ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 04.11.2021 r., poz. 3916.

#### 2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 32/11, obręb Pelplin

- Teren zieleni nieurządzonej „3.ZE”

Dz. nr 32/12, obręb Pelplin

- Teren zieleni nieurządzonej „3.ZE”

Dz. nr 32/15, obręb Pelplin

- Teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów „2.P”

- Teren zieleni nieurządzonej „3.ZE”

Dz. nr 32/16, obręb Pelplin

- Teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów „2.P”

- Teren zieleni nieurządzonej „4.ZE”

#### 3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „2.P”

§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2.P

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;

2) sposoby zagospodarowania:

- lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu,
- lokalizacja zakładów przemysłowych,
- lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa i obsługi socjalno-bytowej,
- lokalizacja budynków usługowych z zakresu instytucji otoczenia infrastruktury dla przedsiębiorstw produkcyjnych, w szczególności centrów logistycznych i dystrybucyjnych, instytucji wystawienniczych i wymiany informacji, centrów konferencyjnych,
- lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci farm fotowoltaicznych, wraz ze strefą ochronną ogniw fotowoltaicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej towarzyszącej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe, sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii, magazyny energii),
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej - gospodarczej (magazynowej),
- lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
- lokalizacja dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
- lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązujące dla budynków zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

- 20 m od krawędzi jezdni drogi publicznej wojewódzkiej nr 230 - ul. Wybudowanie,
- 20 m od krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej nr 2818G - ul. Strzelnica,
- 10 m od terenów zieleni nieurządzonej (ekologicznej (3.ZE i 4.ZE),

- d) 10 m od południowej granicy terenu, od terenów sąsiednich użytkowanych rolniczo,
  - e) za linią nasadzenia alejowego wzdłuż osi widoku na iglicę katedry w Pelplinie;
  - 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 50% działki budowlanej; do powierzchni zabudowy wlicza się także powierzchnie wiat;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 35%;
  - 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych maksymalnie 1,0;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych na gruncie lub jako urządzenia lokalizowane na dachach budynków;
  - 6) ustala się zasadę zagospodarowania terenu polegającą na stopniowaniu wysokości zabudowy od strony południowej, tj.: zabudowa w strefie lokalizacji zabudowy o ograniczonej wysokości (strefę wskazano na rysunku planu) o maksymalnej wysokości stanowiącej nie więcej niż 3/4 podstawowej wysokości budynków lokalizowanych w pozostałej części terenu, poza tą strefą;
  - 7) nowe budynki lokalizować kalenicą w położeniu zbliżonym do równoległego do przebiegu dróg publicznych (ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie), drogi położone są poza obszarem opracowania planu;
  - 8) zasady podziału na działki budowane:
    - a) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych (dojazdów do działek) - 15 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 20x20 m,
    - c) powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) o funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej - 10,0 m, z możliwością podwyższenia wysokości części budynku dla potrzeb technologicznych do 12,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 20% budynku,
    - b) w strefie obniżonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu obowiązuje maksymalna wysokość - 8,0 m,
    - c) o funkcji usługowej pomocniczej, administracji, obsługi socjalno-bytowej - 9,0 m,
    - d) dla budynków towarzyszących - 5,0 m,
    - e) określona wysokość budynków dotyczy także ewentualnych ogniw fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów ogniw fotowoltaicznych lokalizowanych na gruncie wraz z niezbędnymi obiektami i infrastrukturą towarzyszącą 8 m;
  - 3) dla obiektów składowanych na otwartej przestrzeni określa się maksymalną wysokość składowania - 10,0 m;
  - 4) maksymalny poziom posadowienia parteru budynków nieprodukcyjnych - 0,6 m n. p. t.;
  - 5) geometria dachu budynków i wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
  - 6) wykończenie budynków w zakresie kolorystyki i materiałów na elewacjach i pokryciach dachowych kształtować w nawiązaniu do tradycji budowlanej regionu, tj. dopuszcza się tynki w kolorach barw ziemi oraz cegłę, kamień w partii cokołowej, drewno, metal;
  - 7) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacjach i pokryciach dachowych, tj. kolorystyka nie występująca w tradycji budowlanej regionu i historycznej zabudowie oraz o zintensyfikowanym nasyceniu barwy i/lub z połyskiem;
  - 8) rzut budynków prostokątny, forma zabudowy - wolnostojąca.
4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;
  - 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych o charakterze chronionym, tj. usług z zakresu: oświaty i wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji;
  - 3) w zagospodarowaniu terenu, w szczególności przy lokalizacji zabudowy uwzględnić nieużytek w obniżeniu terenu wraz z rowem (obszary okresowo podmokłe) z uwagi na możliwość występowania złożonych warunków gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy;
  - 4) w zagospodarowaniu terenu urządzić zieleni izolacyjno - krajobrazową, w miejscach wskazanych na rysunku planu:
    - a) od strony dróg publicznych,
    - b) od strony terenów zieleni nieurządzonej o charakterze ekologicznym (3.ZE i 4.ZE),
    - c) od strony południowej terenu, od terenów użytkowanych rolniczo, szerokość pasów zieleni nie mniej niż 10 m, gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa należy dobrać z gatunków rodzimych, w nawiązaniu do istniejących drzew szpalerów wzdłuż dróg publicznych - ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie;
  - 5) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zmierzające do ochrony wartości krajobrazu kulturowego w strefie ochrony krajobrazowej miasta Pelplina (przedpole ekspozycyjne panoramy miasta) określono w § 7 ust. 2 niniejszej uchwały;
  - 6) w terenie zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznego w ewidencji zabytków (granice stref wskazano na rysunku planu) w obrębie których obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały.

Dla „3.ZE”, „4.ZE”

§ 14. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 3.ZE i 4.ZE

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni nieurządzonej o funkcji ekologicznej;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zieleni nieurządzona,
  - b) zbiorniki wodne,
  - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy - nie dotyczy;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) nie mniej niż 90%;

- 3) intensywność zabudowy - nie dotyczy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - nie dotyczy.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów - nie dotyczy.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) w terenie 4.ZE zlokalizowany jest fragment strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków (granice strefy wskazano na rysunku planu) w obrębie którego obowiązują ustalenia określone w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały.

#### 4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów

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

1. Obszar planu nie wymaga ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.
  2. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenie objętym planem winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z planowanym zagospodarowaniem.
  3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonego terenu, w tym linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, określone w § 12-14, oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w § 9 niniejszej uchwały.
  4. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
  5. 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.
  6. Obszar planu charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem terenu; ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m, z wyjątkiem:
    - 1) dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, pozostałej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych;
    - 2) sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych, w tym przyłączy;
    - 3) stawów, oczek wodnych, drenaży;
    - 4) rekultywacji technicznej i biologicznej terenu, w tym odtwarzania warstwy glebotwórczej;
    - 5) lokalizacji części podziemnych budynków.
  7. 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 dróg publicznych - ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie, od strony terenów zieleni nieurządzonej, o charakterze ekologicznym (tereny 3.ZE i 4.ZE), a także od strony ronda (w sąsiedztwie obiektu kulturowego - krzyża, zlokalizowanego przy rozwidleniu dróg, poza obszarem planu) oraz od strony gruntów rolnych położonych po południowej stronie obszaru objętego planem.
  8. Gatunki drzew i krzewów stosowane w nasadzeniach pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej 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, przy czym realizacja przedsięwzięć i prace budowlane w obszarze planu nie mogą stanowić zagrożenia ani przyczynku dla uszczerbku drzew stanowiących element krajobrazu kulturowego obszaru planu, w szczególności drzew zlokalizowanych wzdłuż ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie.
  9. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
- ##### § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
1. W obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.
  2. Obszar planu jest położony w obszarze wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin jako przedpole ekspozycyjne cennych panoram miejscowości z dominantą kościoła, który stanowi strefę ochrony krajobrazowej miasta Pelplina (przedpole ekspozycyjne panoramy miasta); w wyniku wykonanych analiz krajobrazowych określono zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zmierzające do ochrony wartości krajobrazu kulturowego, tj:
    - a) wyznaczono od strony ul. Strzelnica otwarcie widokowe, które stanowi początek osi widoku na iglicę katedry w Pelplinie,
    - b) wskazano oś widoku na iglicę katedry w Pelplinie przebiegającą przez tereny 2.P i 1.U/P wzdłuż której nakazuje się urządzenie nasadzenia alejowego -pasów zieleni po obu stronach osi widoku,
    - c) szerokość każdego pasa zieleni w liniach nasadzeń alejowych wzdłuż osi widoku - 10 m, pas zieleni składający się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa), o wysokości nasadzeń min. 1,5 m, uzupełnionego zielenią średnią (krzewy),
    - d) dopuszcza się lokalizację parkingów w liniach nasadzeń alejowych wzdłuż osi widoku, przy czym lokalizacja miejsc parkingowych nie może zaburzać ciągłości i zwartości pasa zieleni,
    - e) szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy wskazano w ustaleniach szczegółowych dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie: 1.U/P oraz 2.P - § 12-13 niniejszej uchwały, w szczególności poprzez wyłączenie z lokalizacji budynków części terenów oraz różnicowanie dopuszczalnej wysokości zabudowy.
  3. W obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków (zasięg stref wskazano na rysunku planu) wykonywanie prac ziemnych (związanych z zainwestowaniem terenu i zmianą sposobu jego zagospodarowania) wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

### 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) dla budynków zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

### 2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ścieki przemysłowe odprowadzić do sieci kanalizacji gminnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin (poza obszarem opracowania planu); ścieki przemysłowe, w zależności od ich składu, mogą wymagać podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji gminnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin (poza obszarem opracowania planu).

### 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 i projektowanych sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
- 3) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć 15kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii); w obrębie pasa występują ograniczenia w zagospodarowaniu z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; w przypadku przebudowy linii na kablową wyznaczony pas ochrony funkcyjnej nie obowiązują.

### 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 projektowane gazociągi średniego lub niskiego ciśnienia.

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

### 8. W zakresie gospodarki odpadami:

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

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

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

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

### 1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga wojewódzka nr 230 - ul. Wybudowanie oraz droga powiatowa nr 2818G relacji Pelplin-Pomyje-Lignowy Szlacheckie i nr 2889G - ul. Strzelnica.

### 2. Obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednio z dróg publicznych; przy czym na teren 2.P dopuszcza się lokalizację:

- 1) maksymalnie dwóch zjazdów z każdej z dróg publicznych (ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie), w rejonach lokalizacji głównych wjazdów dla obsługi komunikacyjnej terenu w granicach terenu o podstawowej wysokości zabudowy (rejonu zaznaczono na rysunku planu);
- 2) po jednym zjeździe z każdej z dróg publicznych (ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie) w obszarze strefy lokalizacji zabudowy o obniżonej wysokości (strefaznaczona na rysunku planu).

### 3. Projektowane zjazdy z dróg publicznych winny uwzględniać rozstaw drzew rosnących wzdłuż ul. Strzelnica i ul. Wybudowanie, celem ich zachowania.

### 4. Obsługa komunikacyjna terenów dopuszczalna jest także za pośrednictwem dróg wewnętrznych (dojazdów do zabudowy) wydzielonych w ramach zagospodarowania terenów.

### 5. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla terenów o funkcji inwestycyjnej: 1.U/P i 2.P, stosownie do programu

użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

1) przewidzieć nie mniej niż:

- a) 5 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcji, magazynów i składów,
- b) 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- c) jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- d) nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla funkcji produkcji magazynów i składów oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla funkcji usług;

2) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie są wymagane;

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

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

#### § 11. Stawki procentowe

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem U/P;
- 2) nie określa się wysokości stawki dla terenów oznaczonych symbolami 2.P, 3.ZE i 4.ZE - tereny stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Pelplin.

#### 5. Załączniki

- wyrys z planu

#### Otrzymują

- 1. Gmina Pelplin  
Plac Grunwaldzki 4  
83-130 Pelplin
- 2. a/a

Z up. Burmistrza  
Małgorzata Laskowska  
Inspektor  
Referatu Gospodarki  
Przestrzennej i Środowiska

Sprawę prowadzi: Małgorzata Laskowska  
tel: 58 536 12 61 w. 26

