



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 03.11.2022 r.

Poz. 4007

UCHWAŁA NR LI/486/2022 RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 26 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w Chlewnicy i Żychlinie, w gminie Potęgowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005 i poz. 1079) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Potęgowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXV/345/2021 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 25 sierpnia

2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w Chlewnicy i Żychlinie, w gminie Potęgowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo”, uchwalonego uchwałą nr L/469/2022 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 04 sierpnia 2022r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w Chlewnicy i Żychlinie, w gminie Potęgowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w Chlewnicy i Żychlinie, w gminie Potęgowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 45,12 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2-10;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 11.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu i położonej symetrycznie względem rzutu budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;

Dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi krajowej nr 6;

- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię zajęta pod konstrukcję, na której zlokalizowane są urządzenia fotowoltaiczne, liczoną jako rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi tej konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzenia fotowoltaiczne; części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 8) **zieleni krajobrazowej** - należy przez to rozumieć istniejącą zielenią nieurządzoną, przeznaczoną do zachowania;
- 9) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie mniejszej niż 2m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych,

oddzielającym funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, a także wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg publicznych.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pas zieleni izolacyjnej;
- 7) strefa biologicznie czynna;
- 8) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Rozdział 2

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 4 tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz wytwarzania energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym **U,P,E**;
- 2) las, oznaczony symbolem cyfrowym 2 oraz symbolem literowym **ZL**;
- 3) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem cyfrowym 3 oraz symbolem literowym **ZK**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 01 oraz symbolem literowym **KDD**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów zróżnicowanych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 4) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 5) stosowania zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, a także w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg publicznych;
- 6) zapewnienia możliwości przemieszczania się dziko występujących zwierząt podczas grodzenia obszaru, na którym zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
- 7) stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

- a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
- b) powoduje trwałą zmianę stosunków wodnych na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
- c) wpływa na pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
- d) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych;

3. W granicach strefy biologicznie czynnej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania min. 90% powierzchni jako biologicznie czynnej;
- 2) nakaz zagospodarowania strefy zieleni, w tym zielenią średnią i wysoką;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne AZP 9-33/116, AZP 9-33/121, AZP 9-33/122, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach których wszelkie działania inwestycyjne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono

w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku, a dla budynków z dachem płaskim do górnej krawędzi elewacji budynku.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi", w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 115 "Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek na terenie **1-U,P,E**: 3000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów.

Rozdział 8

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

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii, ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z drogi publicznej, projektowanej w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu oraz z dróg przylegających, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia projektowana w granicach planu droga publiczna klasy dojazdowej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z publicznej drogi krajowej nr 6. Dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów dla realizacji nowego zagospodarowania terenu, zgodnego z ustaleniami planu, wyłącznie na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. W strefie wzajemnego oddziaływania terenów objętych planem z drogą krajową nr 6, wszelkie obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dostępności komunikacyjnej, odległości zabudowy oraz ochrony przed hałasem i drganiami. W przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 6, ochrona przed wyżej wymienionymi uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

5. Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy w obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciężącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów.

6. Dopuszcza się wydzielenie działek pod realizację dojazdów do działek budowlanych o szerokości minimum 10m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 20m x 20m.

7. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc parkingowych w liczbie:

a) dla lokali usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce parkingowe/5 zatrudnionych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc parkingowych, ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 5 – 20,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 21 – 100,

c) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **ZL**, **ZK**;

6) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, które ze względu na swój charakter lub rozmiar mogą powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz:

- 1) odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenia ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

§ 17. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 16 ust. 2 pkt. 2.

2. Nie dopuszcza się budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą z drogą krajową nr 6, a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od strony tej drogi, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebą ruchu drogowego.

3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych.

4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenu **1-U,P,E** (o powierzchni ok. 42,89ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz wytwarzania energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji GPZ SN/nn, magazynów mocy, pomieszczeń socjalnych dla doraźnej obsługi terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) budynkami: 60%,

- b) urządzeniami fotowoltaicznymi: 80%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 2,4, w tym 1,8 dla kondygnacji nadziemnych;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków magazynowych: 35m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dla budynków produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, za wyjątkiem blachy falistej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dla budynków produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę. Wskazany kolor elewacji należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni elewacji dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
3. Zasady lokalizacji nowych budynków na działkach: budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do jednego z odcinków linii zabudowy wyznaczonych w granicach terenu lub jednej z bocznych granic danej działki.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz wykonania nasadzeń zieleni izolacyjnej.
5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 8 ust. 3.
6. Na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne AZP 9-33/116, AZP 9-33/121, AZP 9-33/122, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
7. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- § 19.** Dla terenu **2-ZL** (o powierzchni ok. 1,28ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1. Przeznaczenie terenu: las.
 - 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
 - 3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 20. Dla terenu **3-ZK** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni krajobrazowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 21. Dla terenu **01-KDD**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

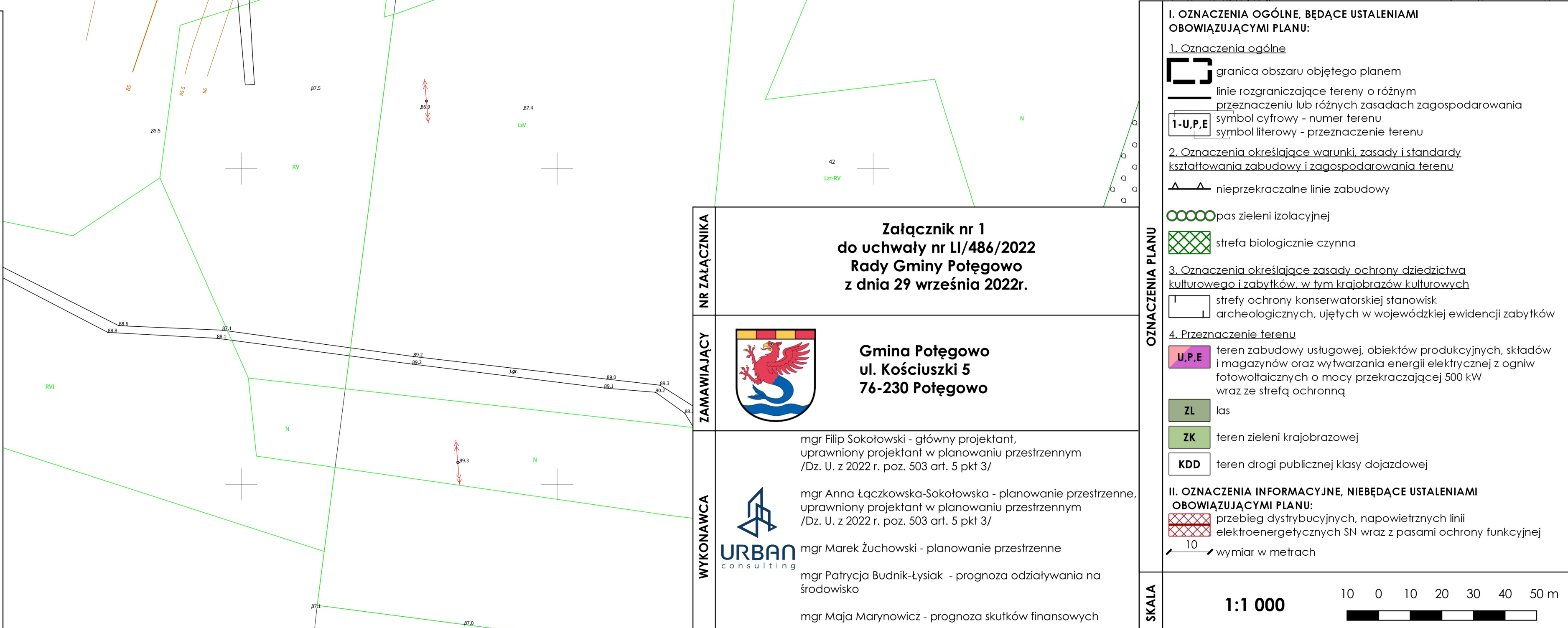
Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 22. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/486/2022

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 26 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w Chlewnicy i Żychlinie, w gminie Potęgowo

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/486/2022

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 26 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie obowiązuje aktualnie żaden plan miejscowy.

Część terenu objętego planem posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dla pozostałej części działek objętych opracowaniem może zająć konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu. Na terenie objętym planem przewiduje się wydzielenie nowej drogi publicznej.

Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
- 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów 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.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/486/2022

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 26 września 2022 r.

Rada Gminy Potęgowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<https://bip.potegowo.pl/a,23425,mpzp-dla-nieruchomosci-polozonych-w-chlewnicy-i-zychlinie-w-gminie-potegowo.html>