DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22.02.2023 r.

Poz. 944

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 22.02.2023 15:21:26

UCHWAŁA NR LIX/546/2023
RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 30 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Głuszynko, Grapice i Rzechcino, w gminie Potęgowo – etap I

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747), Rada Gminy Potęgowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLIV/433/2022 Rady Gminy Potęgowo z dnia 30.03.2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Głuszynko, Grapice i Rzechcino, 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 fragmentów obrębów Głuszynko, Grapice i Rzechcino, w gminie Potęgowo – etap I.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Głuszynko, Grapice i Rzechcino, w gminie Potęgowo – etap I, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 1031,3 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wyrysem 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 miejscowego, 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) granic i sposobów zagospodarowania 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;

3) 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 - 11;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w Rozdziale 12.

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 włącznie;

2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;

3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;

5) **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 oraz termomodernizacji budynków;

6) **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;

7) **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 zajętą 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;

8) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

9) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;

11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu lub inwestycje chowu zwierząt o wielkości chowu powyżej 10DJP od terenów sąsiednich;

12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o docelowej wysokości powyżej 2m.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) pasy zieleni izolacyjnej;

7) cmentarz ewangelicki, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków;

9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego 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 **88** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **U-P**;

2) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **17** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**;

3) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDZ**;

4) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **KDL**;

5) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDD**;

6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **20** oraz symbolem literowym **KR**;

7) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IE**;

8) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **19** oraz symbolem literowym **RZ**;

9) teren wód śródlądowych, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **WS**;

10) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **L**;

11) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **ZN**.

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) zachowania przepustowości i ciągłości rowów i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;

3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

5) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

6) stosowania zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, a także w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie inwestycje chowu zwierząt o wielkości chowu powyżej 10 DJP od bezpośrednio sąsiadujących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także od dróg publicznych;

7) zapewnienia możliwości przemieszczania się dziko występujących zwierząt podczas grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;

8) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;

9) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.

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) lokalizacji inwestycji chowu trzody chlewnej i drobiu o wielkości powyżej 10 DJP do 20 DJP oraz bydła o wielkości powyżej 60 DJP do 150 DJP w odległości mniejszej niż 100m od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług turystycznych oraz usług publicznych. Zakaz nie obowiązuje od budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej;

3) lokalizacji inwestycji chowu trzody chlewnej i drobiu o wielkości powyżej 20 DJP do 40 DJP oraz bydła o wielkości powyżej 150 DJP:

a) w odległości mniejszej niż 1 km od terenów zurbanizowanych, w tym terenów rozproszonej zabudowy wiejskiej,

b) na terenach przeznaczonych pod rozwój turystyki,

c) w odległości mniejszej niż 2 km od innej istniejącej lub projektowanej inwestycji chowu trzody chlewnej i drobiu o wielkości powyżej 20DJP;

4) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

c) 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.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. Teren **1L**, zlokalizowany jest w granicach cmentarza ewangelickiego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, dla którego ustala się:

1) zakaz realizacji działań inwestycyjnych, niezwiązanych z funkcjonowaniem cmentarza;

2) nakaz zachowania i konserwacji elementów cmentarza, w tym historycznych elementów ukształtowania terenu, układu kwater i mogił, pomników, krzyży, małej architektury oraz zieleni wysokiej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;

3) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarzy obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzami oraz ich elementami;

4) zakaz lokalizacji parkingu w granicach cmentarza;

5) dopuszczenie wyłącznie nawierzchni naturalnej;

6) nakaz ochrony i konserwacji starodrzewu;

7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: AZP 8-33/30, wpisane do rejestru zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się:

1) zakaz prowadzenia robót budowlanych związanych z naruszeniem struktury gruntu, w szczególności: zakaz zabudowy, zakaz orki i wydobywania surowca, zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej, w tym samosiewów, zakaz karczunku (przy usuwaniu drzewostanu należy zachować część korzeniową);

2) zakaz dalszych podziałów geodezyjnych. Dopuszcza się wtórne scalenia;

3) w przypadku zamiaru dokonania wycinki drzewostanu należy stosować zrywkę w technice nasiębiernej. Zakazuje się stosowania zrywki wleczonej;

4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 8-33/2, AZP 8-32/14, AZP 8-33/23, AZP 8-33/24, AZP 8-32/26, AZP 8-33/36, AZP 8-33/45, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W obrębie stref roboty budowlane 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.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych;

2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

a) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,

b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia 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 najniżej położonym wejściem do budynku do najwyżej położonej kalenicy budynku, a dla budynków z dachem płaskim do górnej krawędzi elewacji budynku.

5. W przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

6. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 115 Zbiornik międzymorenowy Łupawa, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 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:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **U-P**: 3000 m^2,

b) dla działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, z wyjątkiem terenów wskazanych w lit. a): 10000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 30m;

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 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (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 średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3m (po 1,5 m od osi).

§ 17. W przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na terenach oznaczonych symbolami **U-P**, **PEF-RZ**, zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające tych terenów.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi powiatowe: nr 1179G oraz 1142G.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania, na terenach oznaczonych symbolem **U-P** o wymiarach co najmniej 20m x 20m.

5. W przypadku gdy dojazd, o którym mowa w ust. 4, służy do obsługi wyłącznie urządzeń odnawialnych źródeł energii, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 5m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. b i d: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego i 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych,

b) dla obiektów handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni sprzedaży,

c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

d) dla budynków usług turystyki: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,

e) dla urządzeń fotowoltaicznych: 1 miejsce na 2 zatrudnionych do obsługi urządzeń fotowoltaicznych;

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

3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **L**, **ZN**;

6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. 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 dla celów bytowych;

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 zaopatrzania 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) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną 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 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 uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 20. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji GPZ oraz magazynów mocy, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 19 ust. 2 pkt 2.

2. Nie dopuszcza się budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej drogi klasy ekspresowej, 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.

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 12.
Ustalenia szczegółowe

§ 21. Dla terenów **1U-P** (o powierzchni ok. 19,15ha), **2U-P** (o powierzchni ok. 18,16ha), **3U-P** (o powierzchni ok. 28,99ha) **4U-P** (o powierzchni ok. 5,36ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

a) usług handlu, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług biurowych i administracji,

b) produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, składów i magazynów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **1-UP** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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: 3000 m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 20%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków usługowych: 3, w tym poddasze,

b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych, produkcyjnych: 12m,

b) dla budynków magazynowych i pozostałych obiektów budowlanych: 20m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu budynków:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 20 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. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, z wyjątkiem blachy falistej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę. Określony kolor elewacji należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

3. Teren **2U-P**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

4. Przez tereny **1U-P**, **2U-P**, **4U-P** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18. Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z przylegającej projektowanej drogi publicznej klasy ekspresowej.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

7. 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 15%.

§ 22. Dla terenów **1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 47,14ha), **2PEF-RZ** (o powierzchni ok. 59,15ha), **3PEF-RZ** (o powierzchni ok. 0,16ha), **4PEF-RZ** (o powierzchni ok. 65,90ha), **5PEF-RZ** (o powierzchni ok. 25,92ha), **6PEF-RZ** (o powierzchni ok. 8,18ha), **7PEF-RZ** (o powierzchni ok. 15,81ha), **8PEF-RZ** (o powierzchni ok. 19,89ha), **9PEF-RZ** (o powierzchni ok. 30,95ha), **10PEF-RZ** (o powierzchni ok. 73,5ha), **11PEF-RZ** (o powierzchni ok. 8,54ha), **12PEF-RZ** (o powierzchni ok. 44,39ha), **13PEF-RZ** (o powierzchni ok. 5,68ha), **14PEF-RZ** (o powierzchni ok. 1,31ha), **15PEF-RZ** (o powierzchni ok. 25,61ha), **16PEF-RZ** (o powierzchni ok. 114,75ha), **17PEF-RZ** (o powierzchni ok. 18,11ha) oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem. W granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się wystąpienie wyłącznie jednej z wyżej wymienionych funkcji. W ramach terenu zabudowy związanej z rolnictwem dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarstwem rolnym, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. W ramach terenu elektrowni słonecznej dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym 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, magazynów mocy, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **4PEF-RZ**, **6PEF-RZ, 7PEF-RZ, 8PEF-RZ, 10PEF-RZ, 11PEF-RZ,** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) budynkami: 10%, lecz nie więcej niż 300m^2,

b) urządzeniami fotowoltaicznymi: 95%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym pod urządzeniami fotowoltaicznymi (dla działki budowlanej): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 12m,

b) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;

9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicach terenów **1PEF-RZ**, **2PEF-RZ**, **5PEF-RZ**, **9PEF-RZ**, **10PEF-RZ**, **15PEF-RZ**, **16PEF-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.

4. Tereny **9PEF-RZ, 12PEF-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

5. Przez tereny **1PEF-RZ**, **4PEF-RZ**, **5PEF-RZ**, **9PEF-RZ**, **10PEF-RZ**, **11PEF-RZ**, **13PEF-RZ**, **17PEF-RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Tereny **11PEF-RZ, 12PEF-RZ, 13PEF-RZ, 14PEF-RZ, 16PEF-RZ** oraz częściowo tereny **10PEF-RZ, 15PEF-RZ, 17PEF-RZ** zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18. Na terenie **17PEF-RZ** nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z przylegającej projektowanej drogi publicznej klasy ekspresowej.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20. Nie ustala się warunków dotyczących zaopatrzenia w wodę i gaz, a także warunków odprowadzenia ścieków dla elektrowni słonecznej ze względu na specyfikę inwestycji.

9. 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 15%.

§ 23. Dla terenów **1KDZ**, **2KDZ**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny drogi zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Przez teren **2KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 24. Dla terenów **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **2KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Przez tereny **1KDL, 2KDL, 4KDL** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 25. Dla terenów **1KDD, 2KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 26. Dla terenów **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny **16KR, 17KR, 18KR** oraz częściowo tereny **15KR**, **19KR**, **20KR**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Przez tereny **1KR**, **8KR**, **9KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27. Dla terenu **1IE** (o powierzchni ok. 0,4ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 5%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub płaski.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 1,17ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 11,52ha)**, 3RZ** (o powierzchni ok. 11,21ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 12,83ha)**, 5RZ** (o powierzchni ok. 6,51ha)**, 6RZ** (o powierzchni ok. 8,9ha)**, 7RZ** (o powierzchni ok. 10,77ha)**, 8RZ** (o powierzchni ok. 109,05ha)**, 9RZ** (o powierzchni ok. 19,77ha)**, 10RZ** (o powierzchni ok. 2,04ha)**, 11RZ** (o powierzchni ok. 6,58ha)**, 12RZ** (o powierzchni ok. 1,94ha)**, 13RZ** (o powierzchni ok. 2,64ha)**, 14RZ** (o powierzchni ok. 0,61ha)**, 15RZ** (o powierzchni ok. 0,86ha)**, 16RZ** (o powierzchni ok. 6,98ha)**, 17RZ** (o powierzchni ok. 37,36ha)**, 18RZ** (o powierzchni ok. 2,17ha)**, 19RZ** (o powierzchni ok. 6,04ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarstwem rolnym, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **4RZ, 8RZ**, **16RZ**, **17RZ** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%, lecz nie więcej niż 300m^2;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 80%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni.

3. Tereny **11RZ, 17RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

4. Tereny **10RZ**, **11RZ**, **12RZ**, **13RZ**, **14RZ** oraz częściowo tereny **9RZ, 15RZ**, **16RZ, 17RZ, 19RZ** zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Przez tereny **2RZ**, **8RZ**, **9RZ**, **19RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29. Dla terenu **1WS** (o powierzchni ok. 1,33ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 5,75ha), **2L** (o powierzchni ok. 32,09ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,25ha), **4L** (o powierzchni ok. 24,09ha), **5L** (o powierzchni ok. 0,34ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,72ha), **7L** (o powierzchni ok. 11,27ha), **8L** (o powierzchni ok. 2,54ha), **9L** (o powierzchni ok. 1,97ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **1L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach cmentarza ewangelickiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

4. Teren **8L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

5. Tereny **5L, 7L, 8L, 9L** oraz częściowo teren **4L**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Przez teren **6L**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 1,35ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 2,45ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 10,58ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 0,36ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 1,77ha), **6ZN** (o powierzchni ok. 0,58ha), **7ZN** (o powierzchni ok. 11,93ha), **8ZN** (o powierzchni ok. 0,60ha), **9ZN** (o powierzchni ok. 1,16ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **7ZN,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

4. Tereny **7ZN, 9ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

5. Tereny **8ZN, 9ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Przez teren **7ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 18.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 19 i § 20.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 13.
Ustalenia końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

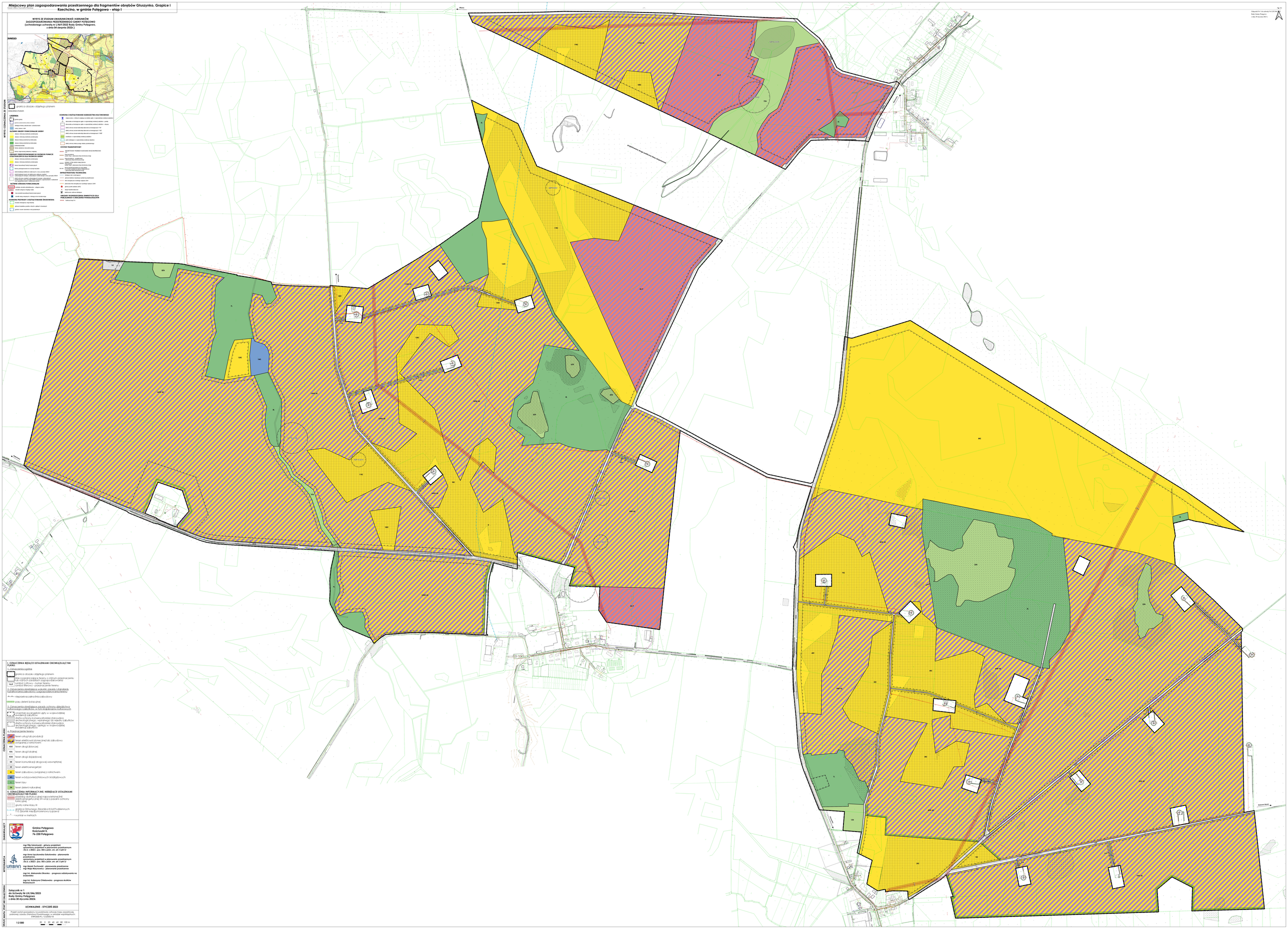
Waldemar Zientarski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Głuszynko, Grapice i Rzechcino, w gminie Połęgowo - etap I

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/546/2023 Rady Gminy Połęgowo z dnia 30 stycznia 2023 r.

Nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POŁĘGOWO (uchwalonego uchwałą nr LI/461/2022 Rady Gminy Połęgowo, z dnia 04 sierpnia 2022r.)



I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linia ograniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1U.P symbol cyfrowy - numer terenu
- symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania terenu i zakazów zabudowy

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- pasy zieleni izolacyjnej

3. Oznaczenia obszarów o walorach ochrony dziedzictwa kulturowego i ich ochrony

- obszar ewidencji zabytków w rejestrze zabytków nieruchomych
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do ewidencji zabytków

4. Przeznaczenie terenu

- 1U.P teren usług lub produkcji
- PE teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem
- KDZ teren dróg zbiorczej
- KDL teren dróg lokalnej
- KDD teren dróg dojazdowej
- KS teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- E teren elektroenergetyki
- RZ teren zabudowy związanej z rolnictwem
- WO teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L teren lasu
- ZN teren zieleni naturalnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU

- granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z polami ochrony funkcyjnej
- grunty rolne klasy III
- granica Odbiorcy Zbiornika III Od Południowych ITS (Zbiornik międzymorenowy Łopatka)
- wysokość w metrach

Gmina Połęgowo
Kościuszki 5,
76-230 Połęgowo

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym (fs.o. z 2022r.; poz. 803 z późn. zm. art. 5 pkt 5)

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym (fs.o. z 2022r.; poz. 803 z późn. zm. art. 5 pkt 5)

mgr Marek Suchowski - planowanie przestrzenne
mgr Majlis Wiszynewicz - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Okuniko - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr inż. Katarzyna Chlebowska - prognoza skutków finansowych

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LIX/546/2023
Rady Gminy Połęgowo
z dnia 30 stycznia 2023r.

UCHWALENIE - STYCZEŃ 2023

Projekt został sporządzony na podstawie o aktowej mapy zasadniczej, pozbawionej zasobu Państwowej Powiatowej, w układzie współrzędnych ETRF2000-PL / CS2000 L18

1:2 000

0 20 40 60 80 100 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/546/2023

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 30 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Głuszynko, Grapice i Rzechcino, w gminie Potęgowo – etap I

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 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/546/2023

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 30 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego Parków Elektrowni Wiatrowych Głuszynko, Grapice, uchwalony uchwałą nr XXXIV/242/09 Rady Gminy Potęgowo z dnia 31 sierpnia 2009r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grapice i Głuszynko, obejmujących zwarte obszary zabudowy oraz rolniczą przestrzeń produkcyjną, w gminie Potęgowo, uchwalony uchwałą nr XXV/228/2020 Rady Gminy Potęgowo z dnia 18 września 2020r.

Obowiązujące plany miejscowe przeznaczają obszar objęty planem m.in. pod tereny rolnicze i lasy.

Część terenu objętego planem posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i telekomunikacyjnej. W bliskim sąsiedztwie obszaru objętego planem występuje sieć kanalizacyjna. W związku z uchwaleniem planu, może wystąpić konieczność rozbudowy ww. sieci infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem przewiduje się wydzielenie nowej drogi publicznej.

1. 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, udoskonaleń 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 montaży 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 montaży 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/546/2023

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 30 stycznia 2023 r.

dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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 z późn. zm.) 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,23702,mpzp-dla-fragmentow-obrebow-gluszynko-grapice-i-rzechcino-w-gminie-potegowo.html

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski