



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24.09.2024 r.

Poz. 3973

UCHWAŁA NR IV/30/2024 RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 20 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Karznica obejmującego rolniczą przestrzeń produkcyjną, w gminie Potęgowo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Potęgowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXIII/583/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Karznica obejmującego rolniczą przestrzeń produkcyjną, w gminie Potęgowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo” uchwalonego Uchwałą nr II/16/2024 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 21 maja 2024 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Karznica obejmującego rolniczą przestrzeń produkcyjną, w gminie Potęgowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Karznica obejmującego rolniczą przestrzeń produkcyjną, w gminie Potęgowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 294,7 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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 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 2003 r. 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) minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziałach 2 - 7;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w Rozdziale 8.

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

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

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 2) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków, za wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych na terenie **2RZ** od strony drogi wojewódzkiej nr 211;
- 4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;
- 5) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć istniejącą zieleń nieurządzoną, stanowiącą element otwartego krajobrazu wsi przeznaczony do zachowania.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **15** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem literowym **KR**;

- 3) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 4 oraz symbolem literowym **RZ**;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym **WS**;
- 5) teren lasu, oznaczony symbolem literowym **L**;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 4 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) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
- 2) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania 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 100 m od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług turystycznych oraz usług publicznych. Zakaz nie obowiązuje odnośnie 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) lokalizacji biogazowni;
- 5) 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.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Strefy, zgodnie z rysunkiem planu, obejmują stanowiska o numerach: AZP 9-32/38 m. 16, AZP 9-32/39 m. 28, AZP 9-32/46 m. 30, AZP 9-32/49 m. 1, AZP 9-32/50 m. 32, AZP 9-32/68 m. 33, AZP 9-32/73 m. 36, AZP 9-32/74 m. 37, AZP 9-32/82 m. 41, AZP 9-32/84 m. 42, AZP 9-32/85 m. 43, AZP 9-32/89 m. 46, AZP 9-32/91 m. 47, AZP 10-32/38 m. 5, AZP 10-32/39 m. 6, AZP 10-32/40 m. 7, AZP 10-32/74 m. 23, AZP 10-32/87 m. 22. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, 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.

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

§ 10. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.

§ 11. 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 tych 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 średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia przebiegająca w granicach planu droga publiczna gminna nr 121002G.

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

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **L** i **ZN**.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienie 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 zasilanie z sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz źródeł indywidualnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

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

§ 14.1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. 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 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg lokalnych.

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 **1KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.

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

§ 16. Dla terenu **KR**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.

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

§ 17. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 17,91ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 91,17ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 4,93ha) i **4RZ** (o powierzchni ok. 165,83ha), 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;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1, lecz nie więcej niż 300 m²;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,8;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

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

3. W granicach terenu **2RZ**, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne o numerach: AZP 9-32/38 m. 16, AZP 9-32/39 m. 28, AZP 9-32/49 m. 1, AZP 9-32/50 m. 32, AZP 10-32/38 m. 5, AZP 10-32/39 m. 6, AZP 10-32/40 m. 7, AZP 10-32/74 m. 23, AZP 10-32/87 m. 22 oraz w granicach terenu **4RZ** zlokalizowane są stanowiska archeologiczne o numerach: AZP 9-32/46 m. 30, AZP 9-32/68 m. 33, AZP 9-32/73 m. 36, AZP 9-32/74 m. 37, AZP 9-32/82 m. 41, AZP 9-32/84 m. 42, AZP 9-32/85 m. 43, AZP 9-32/89 m. 46, AZP 9-32/91 m. 47, dla ochrony, zgodnie z rysunkiem planu, ustalono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

4. Przez tereny **1RZ** i **2RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 18. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 2,51ha) i **2WS** (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.

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

§ 19. Dla terenu **L** (o powierzchni ok. 0,58ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.

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

§ 20. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 3,05ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 2,33ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 1,60ha) i **4ZN** (o powierzchni ok. 3,87ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze w formie łąk i pastwisk.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 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 9.
Ustalenia końcowe

§ 21. 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 IV.30.2024
Rady Gminy Potęgowo
z dnia 20 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

W ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Karznica obejmującego rolniczą przestrzeń produkcyjną, w gminie Potęgowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 20 grudnia 2023 r. do 15 stycznia 2024 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 29 stycznia 2024 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

W ramach ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Karznica obejmującego rolniczą przestrzeń produkcyjną, w gminie Potęgowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 10 kwietnia 2024 r. do 2 maja 2024 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 16 maja 2024 r., do projektu planu wpłynęło jedno pismo zawierające 3 uwagi. Wójt Gminy Potęgowo zdecydował o nieuwzględnieniu wszystkich uwag.

1. Uwaga Gospodarstwa Rolnego Karznica sp. z o.o. z dnia 16 maja 2024 r. (data wpływu do UG: 16 maja 2024 r.

Treść uwagi: uwaga dotyczy wykreślenia § 8 ust. 2 pkt 5 projektu planu.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazany w uwadze punkt ustala zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu, które może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego oraz takiego, które wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych. Zapis ten jest wyrazem uwzględnienia w planowaniu przestrzennym wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. Zasada ta została zawarta w art. 1 ust 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Nadmienić należy także, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 powyższej ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona

2. Uwaga Gospodarstwa Rolnego Karznica sp. z o.o. z dnia 16 maja 2024 r. (data wpływu do UG: 16 maja 2024 r.

Treść uwagi: uwaga dotyczy zmiany treści § 17 ust. 1 i 2, tj.:

- usunięcia z treści ust. 1 zastrzeżenia §8 ust. 2;
- zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 0,1, lecz nie więcej niż 300 m² do 0,5, lecz nie więcej niż 2000 m²;
- zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 0,2 do 0,7;
- zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 0,8 do 0,3;
- zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do 15 m.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Treść zastrzeżenia zawartego w §17 ust. 1 uchwały dotyczy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady te obowiązują niezależnie od tego czy zastrzeżenie będzie zawarte w ust. 1. Ma ono jednak charakter informacyjny, zwracający uwagę na zawarte w §8 ust. 2 zakazy.

Wskazane w uwadze parametry zabudowy wnioskowane do zmiany odbiegają znacząco od parametrów zabudowy na gruntach rolnych we wsi Karznica. Dla istniejącej zabudowy wsi udział

powierzchni zabudowy wynosi od 0,03 do 0,26. Parametry zawarte w planie zakładały utrzymanie na terenach RZ użytkowania rolniczego w formie pól uprawnych z możliwością zabudowy rolniczymi obiektami budowlanymi jako uzupełnienie podstawowej formy zagospodarowania. Stąd parametry zabudowy przyjęte w planie nie odbiegają od parametrów zabudowy rolniczej we wsi Karznica. Należy zauważyć, że zgodnie z obowiązującą dla tego planu definicją udziału powierzchni zabudowy zawartą w art. 2 pkt 35, jest to stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej. Do parametru tego nie wlicza się więc obiektów budowlanych innych niż budynki, takich jak budowle rolnicze, w tym wiaty i silosy. Przyjęcie więc wskazanego w uwadze udziału powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej jest odpowiednia do intensywnej zabudowy centrum dużego miasta nie zaś zabudowy rolniczej do obsługi pól uprawnych.

Przyjęta w planie wysokość zabudowy: 12 m poprzedzona była wnikliwą analizą istniejącej zabudowy wsi Karznica. Wysokość ta, nieznacznie przewyższa istniejącą zabudowę we wsi, gdzie budynki i budowle rolnicze obecnie nie przekraczają wysokości 10,5 m. Parametr taki zachowuje jako dominantę wysokościową budynek pałacu w Karznicy, którego wysokość do kalenicy wynosi 14 m. Przyjęcie wskazanej w uwadze wysokości 15 m zaburzyłoby sylwetę zabudowy wsi. Dopuszczyłoby także zabudowę wyższą od pałacu, który powinien, ze względów krajobrazowych i konserwatorskich pozostać najwyższym budynkiem we wsi.

Przyjęte w planie parametry zabudowy są racjonalne, zgodne z lokalnymi warunkami i nie ograniczają nadmiernie możliwości zabudowy rolniczej na gruntach rolnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona

3. Uwaga Gospodarstwa Rolnego Karznica sp. z o.o. z dnia 16 maja 2024 r. (data wpływu do UG: 16 maja 2024 r.

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany rysunku planu w zakresie terenu oznaczonego symbolem 4RZ poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy równoległe do granic obszaru, w odległości jak dla pozostałych obszarów.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu ze wskazanym w uwadze przebiegiem linii zabudowy na terenie 4RZ został przedstawiony instytucjom powołanym do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych 20 października 2023 r. Spotkał się on z brakiem akceptacji ze strony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, Delegatura w Słupsku. Organ ten dnia 9 listopada 2023 r., pismem ZND.5150.19-2.2023.ED wydał postanowienie o niezgodnieniu projektu planu w przedstawionym kształcie. Warunkiem uzyskania uzgodnienia było m.in. zaprojektowanie planu miejscowego w sposób, który gwarantowałby ochronę ekspozycji zabytkowego założenia pałacowo-parkowego w Karznicy. W piśmie wskazano wprost, że uzgodnienie nastąpi po dokonaniu korekty zapisów i załącznika graficznego przebiegu linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym dołączonym do pisma, na którym wskazano zasięg terenu ekspozycji widokowej zabytku, który powinien być pozbawiony jakiegokolwiek formy zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV.30.2024
Rady Gminy Potęgowo
z dnia 20 sierpnia 2024 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
ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębów Karznica, Nowa Dąbrowa, Wieliszewo i Malczkówko, w gminie Potęgowo, uchwalonego uchwałą nr XXXII/307/2021 Rady Gminy Potęgowo z dnia 23 kwietnia 2021 r. Obowiązujący plan miejscowy przeznaczają obszar objęty planem pod tereny rolnicze, las, teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren zieleni krajobrazowej oraz drogi.

W granicach planu wyznaczono tereny: zabudowy związanej z rolnictwem, komunikacji drogowej wewnętrznej, wód powierzchniowych śródlądowych, lasu i zieleni naturalnej. Plan poprzez przeznaczenie i ustalone parametry zabudowy nie zakłada intensyfikacji zabudowy. Na terenie objętym planem, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych ujęć wody), w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, w energię ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska, w gaz ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej (z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki). Część terenu posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji deszczowej i telekomunikacyjnej. Dla planowanego zagospodarowania nie zakłada się konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej.

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 o 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 o 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.
- III.** Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV.30.2024

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 20 sierpnia 2024 r.

Rada Gminy Potęgowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<http://bip.potegowo.pl/a,24551,mpzp-dla-fragmentu-obrebu-karznica-obejmujacego-rolnicza-przestrzen-produkcyjna-w-gminie-potegowo.html>

