DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30 kwietnia 2025 r.

Poz. 1790

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 30.04.2025 10:57:11

UCHWAŁA NR XIV/98/2025
RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rzechcino, 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. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940), 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 LXVI/612/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 28 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rzechcino, 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 2024r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rzechcino, w gminie Potęgowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rzechcino, w gminie Potęgowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 745 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca 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) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2 - 12;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.

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

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

1) **budynku gospodarczo-garażowym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

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

5) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego, w tym instalację agrofotowoltaiczną;

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

7) **instalacji agrofotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć rodzaj instalacji odnawialnego źródła energii, która poprzez sposób lokalizacji na gruncie umożliwia jednoczesne wykorzystanie gruntu pod działalność rolniczą oraz produkcję energii elektrycznej z urządzeń fotowoltaicznych na jednym obszarze;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, wież elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji 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 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

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

9) **obiekcie budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest wysokość, taki jak elektrownia wiatrowa, komin i maszt;

10) **przedpolu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

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

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

13) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

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

15) **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 wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku lub inwestycje chowu zwierząt o wielkości chowu powyżej 10DJP od terenów sąsiednich;

16) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

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

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej 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) strefa biologicznie czynna;

7) strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych;

8) pomnik poległych mieszkańców w I Wojnie Światowej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji 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 **48** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **MNW-U**;

2) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **U-P**;

3) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **UR**;

4) tereny produkcji energii, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **PE**;

5) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **PEF**;

6) teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDS**;

7) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDL**;

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

9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **KR**;

10) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **RN**;

11) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **12** oraz symbolem literowym **RZ**;

12) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1** oraz symbolem literowym **RZM**;

13) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RZP**;

14) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **L**;

15) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZN**;

16) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZP**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.

2. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW-U**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U** i **RZM** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW-U** obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) tereny oznaczone symbolem **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) teren oznaczony symbolem **ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) teren oznaczony symbolem **RZM** oraz tereny **2RZ**, **4RZ**, **7RZ** i **8RZ** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. 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 melioracyjnych 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) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;

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

7) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku 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.

3. 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 instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 1 km od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;

3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

4) 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;

5) 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;

6) 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, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:

1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

2) nakaz zachowania min. 90% powierzchni jako biologicznie czynnej;

3) nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni średniej i wysokiej;

4) zakaz zabudowy budynkami;

5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: AZP 8-33/30, wpisane do rejestru zabytków pod pozycją C-313, 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 częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 7-33/32, AZP 7-33/33, AZP 7-33/34, AZP 7-33/35, AZP 7-33/36, AZP 7-33/37, AZP 7-33/38, AZP 7-33/39, AZP 7-33/40, AZP 7-33/41, AZP 7-33/42, AZP 7-33/43, AZP 7-33/44, AZP 7-33/45, AZP 8-33/2, AZP 8-33/16, AZP 8-33/44, AZP 8-33/45 i AZP 8-33/46 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.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, na terenie **1ZP**, zlokalizowany jest pomnik poległych mieszkańców w I Wojnie Światowej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wszelkie działania w obrębie obiektu zabytkowego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 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, a także teren oznaczony symbolem **ZP**.

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

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;

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

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

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji 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. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);

3) budynki gospodarczo-garażowe na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U** należy lokalizować na zapleczu działki;

4) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych budynki należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

5. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW-U**, dopuszcza się lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30 m^2.

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

7. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących, dla których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, z możliwością zachowania istniejącej funkcji i formy, zgodnie z ustaleniami planu.

8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

9. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.

10. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

11. Przy zagospodarowywaniu gruntów rolnych zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz zachowania ciągłości istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

12. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PE** z uwzględnieniem następujących zasad:

1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **PE**;

2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;

3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;

4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 9 sztuk.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. 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.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowanych jest 17 użytków ekologicznych, dla których obowiązują przepisy odrębne, z zakresu uznania gruntów za użytki ekologiczne.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 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 symbolem **MNW-U**: 1200 m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **U-P**: 3000 m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PE** i **PEF**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 2000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U** oraz **U-P**: 20 m,

b) na terenach oznaczonych symbolami **PE** i **PEF** wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 30 m,

c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a i b,

d) dla pozostałych terenów: nie ustala się;

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 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. W granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, oznaczonej w części graficznej planu, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

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

§ 19. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną 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 elektroenergetycznych SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi).

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

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. W zakresie kategorii dróg publicznych ustala się:

1) kategorię drogi krajowej dla drogi oznaczonej w części graficznej planu symbolem **1KDS**;

2) kategorię drogi gminnej dla dróg oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **1KDD**, **2KDD**.

§ 22. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów z drogi publicznej klasy ekspresowej, zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem **1KDS**.

3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem droga powiatowa nr 1179G.

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

5. Dopuszcza się lokalizację placów montażowo-serwisowych oraz dojazdów, w tym wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m niezależenie od przeznaczenia terenu, a na terenach oznaczonych symbolem **U-P** o wymiarach co najmniej 20m x 20m.

6. Na terenach oznaczonych symbolami **PE** i **PEF** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5m.

7. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

8. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

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

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

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

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

f) dla terenów elektrowni wiatrowych i słonecznych: min. 1 miejsce na każdy teren wydzielony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

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 terenie oznaczonym symbolem **ZP**;

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

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 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) 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 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 obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.

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 bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;

3) 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.

§ 24. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 23 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenie **1KDS** dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebą ruchu drogowego.

4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach **MNW-U** i **RZM** dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 25. Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 1,81ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 1,02ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,24ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,32ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków usługowych: 2,

c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9,5m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren **1MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 7-33/42, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

5. Przez teren **2MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

8. 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 30%.

§ 26. Dla terenów **1U-P** (o powierzchni ok. 20,25ha), **2U-P** (o powierzchni ok. 19,13ha), **3U-P** (o powierzchni ok. 37,03ha), oznaczonych w części graficznej 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 częścią graficzną planu. Na terenie **2U-P** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,8;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 2,4;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych, produkcyjnych: 20m,

b) dla budynków magazynowych i pozostałych obiektów budowlanych:

- w granicach terenów oznaczonych symbolami **1U-P**: 30m,

- w granicach terenu oznaczonego symbolem **2U-P**: 20m,

- w granicach terenu oznaczonego symbolem **3U-P**: 45m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. W granicach terenu **3U-P**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Teren **1U-P**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-33/30, wpisanego do rejestru zabytków, a tereny **1U-P** i **3U-P**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych AZP 8-33/45, AZP 8-33/2, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Teren **1U-P** w całości oraz tereny **2U-P**, **3U-P** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Przez tereny **1U-P** i **2U-P**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. W przypadku lokalizacji na terenach wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów, zgodnie z § 20.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

11. 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%.

§ 27. Dla terenu **1UR** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonego w części graficznej planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

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

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

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

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni, w tym dach łukowy,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, drewno, szkło, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

5. 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%.

§ 28. Dla terenów **1PE** (o powierzchni ok. 64,32ha) i **2PE** (o powierzchni ok. 45,91ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, włącznie z instalacjami agrofotowoltaicznymi oraz instalacjami do produkcji wodoru odnawialnego, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, wliczając w to bateryjne magazyny energii oraz magazyny wodoru, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii, oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1. Należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 250 m;

8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 250 m;

9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;

10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 170 m;

11) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni, dach płaski lub dach łukowy.

3. Zasady lokalizacji budynków i budowli na działce:

1) obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 1,5-krotność ich całkowitej wysokości od krawędzi jezdni drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem **1KDS**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Teren **1PE**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. W przypadku lokalizacji na terenach wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów, zgodnie z § 20.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

10. 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 30%.

§ 29. Dla terenów **1PEF** (o powierzchni ok. 18,11ha), **2PEF** (o powierzchni ok. 3,1ha) i **3PEF** (o powierzchni ok. 11,72ha) oznaczonych w części graficznej planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w tym instalacji agrofotowoltaicznych, wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii, oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,6, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 5 m;

8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 250 m;

9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 12 m;

10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni, dach płaski lub dach łukowy.

3. Zasady lokalizacji budynków i budowli na działce:

1) obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 1,5-krotność ich całkowitej wysokości od krawędzi jezdni drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem **1KDS**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren **1PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. W przypadku lokalizacji na terenach wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów, zgodnie z § 20.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

10. 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 30%.

§ 30. Dla terenu **1KDS**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi ekspresowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

6. 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 0%.

§ 31. Dla terenów **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Tereny **2KDL** i **3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Przez teren **1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

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 0%.

§ 32. Dla terenów **1KDD** i **2KDD**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren **1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Przez teren **1KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

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 0%.

§ 33. Dla terenów **1KR, 2KR, 3KR** i **4KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren **2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 7-33/44. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

4. Teren **1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Teren **1KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości, a teren **2KR,** zgodnie z częścią graficzną planu zlokalizowany jest częściowo, w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Przez tereny **1KR** i **3KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

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 0%.

§ 34. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 28,12ha), **2RN** (o powierzchni ok. 0,44ha), **3RN** (o powierzchni ok. 42,6ha), **4RN** (o powierzchni ok. 32,03ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

3. Teren **1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 7-33/34, AZP 7-33/35, AZP 7-33/38, AZP 7-33/39. Teren **3RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-33/46, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Teren **4RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-33/2, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

4. Tereny **3RN** i **4RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Przez tereny **1RN** i **3RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

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 0%.

§ 35. Dla terenów **2RZ** (o powierzchni ok. 7,67ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 0,95ha), **7RZ** (o powierzchni ok. 0,5ha), **8RZ** (o powierzchni ok. 0,83ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenu dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 500m^2 dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:

a) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,

b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **2RZ** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,7;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych, inwentarskich i magazynowych: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,

c) dla wiat, budowli rolniczych, budynków inwentarskich i magazynowych: 15 m,

d) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 250 m;

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

3. Zasady lokalizacji budynków i budowli na działce:

1) obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 1,5-krotność ich całkowitej wysokości od krawędzi jezdni drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem **1KDS**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Teren **4RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 7-33/36, a teren **7RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-33/44, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

5. Przez teren **7RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

8. 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%.

§ 36. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 2,06ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 42,93ha), **6RZ** (o powierzchni ok. 11,02ha), **9RZ** (o powierzchni ok. 10,58ha), **10RZ** (o powierzchni ok. 18,44ha), **11RZ** (o powierzchni ok. 46,82ha), **12RZ** (o powierzchni ok. 31,72ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich, budowli rolniczych i wiat, związanych z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będących częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300m^2 na każde gospodarstwo rolne,

b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;

2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1. Na terenach **1RZ**, **3RZ**, **9RZ**, należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

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): 0,7;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,

b) dla wiat, budynków inwentarskich, magazynowych i budowli rolniczych: 15 m,

c) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 250 m;

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

3. Zasady lokalizacji budynków i budowli na działce:

1) obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 1,5-krotność ich całkowitej wysokości od krawędzi jezdni drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem **1KDS**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. W granicach terenów **6RZ** i **10RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków: teren **3RZ** w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: AZP 7-33/32, AZP 7-33/33, teren **6RZ** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 7-33/39, AZP 7-33/43, AZP 7-33/44, AZP 8-33/44, teren **11RZ** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-33/16. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

6. Teren **10RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

8. Przez teren **6RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

11. 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%.

§ 37. Dla terenu **5RZ** (o powierzchni ok. 12,22ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenu ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich, budowli rolniczych i wiat, związanych z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będących częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 500m^2 na każde gospodarstwo rolne,

b) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;

2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

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): 0,7;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,

b) dla wiat, budynków inwentarskich, magazynowych i budowli rolniczych: 15 m,

c) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 250 m;

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

3. Zasady lokalizacji budynków i budowli na działce:

1) obiekty budowlane wysokościowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 1,5-krotność ich całkowitej wysokości od krawędzi jezdni drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem **1KDS**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 7-33/37, AZP 7-33/38, AZP 7-33/40, AZP 7-33/41, AZP 7-33/44, AZP 7-33/45. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

6. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

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%.

§ 38. Dla terenu **1RZM** (o powierzchni ok. 4,37ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

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

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

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni, w tym dach łukowy,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 4.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

6. 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%.

§ 39. Dla terenu **1RZP** (o powierzchni ok. 2,34ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. W granicach terenu ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych oraz innych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

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

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, dach płaski lub dach łukowy,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii średniego napięcia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

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%.

§ 40. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 85,88ha), **2L** (o powierzchni ok. 106,89ha), **3L** (o powierzchni ok. 1,13ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,72ha), **5L** (o powierzchni ok. 0,34ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

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

3. Teren **5L** w całości oraz teren **1L** częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. W granicach terenów **1L** i **2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są użytki ekologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Tereny **1L**, **2L**, **3L** i **5L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Przez teren **4L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

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 0%.

§ 41. Dla terenu **1ZN** (o powierzchni ok. 10,63ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

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

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-33/30, wpisanego do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

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 0%.

§ 42. Dla terenu **1ZP** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

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

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik poległych mieszkańców w I Wojnie Światowej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 23 i § 24.

6. 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 0%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Potęgowo.

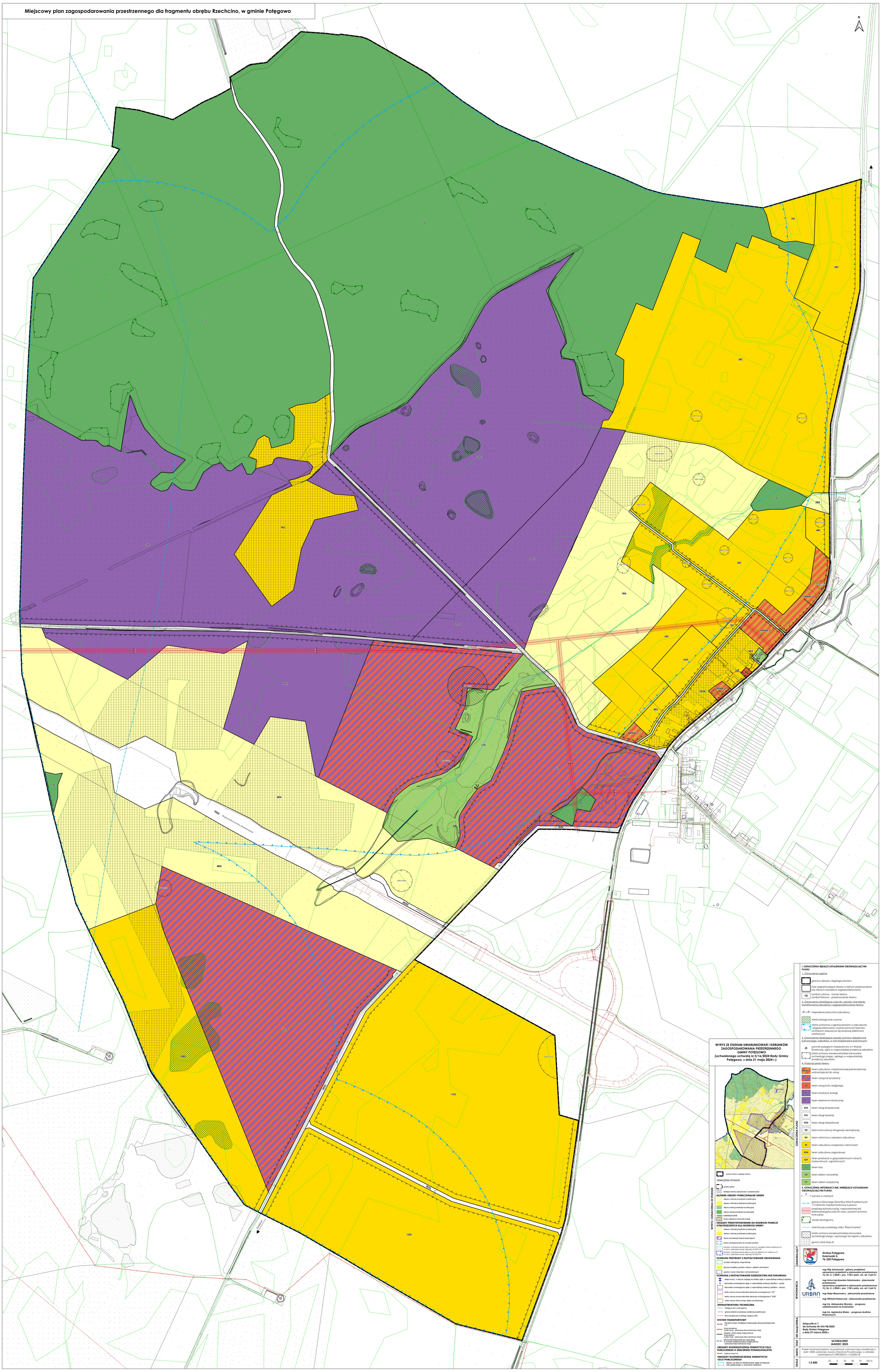
§ 44. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/98/2025
Rady Gminy Potęgowo
z dnia 27 marca 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rzechcino, w gminie Potęgowo



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POTĘGOWO (uchwalonego uchwałą nr II/16/2024 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 21 maja 2024 r.)

Rzechcino

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

- granica gminy
- istniejące tereny zabudowane i zurbanizowane

GŁÓWNE OBSZRY FUNKCJONALNE GMINY

- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej
- obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej

"TERENY ZABARWIONE"

- tereny zabudowy skoncentrowanej

OBSZARY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU FUNKCJI STRATEGICZNYCH DLA ROZWOJU GMINY

- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- tereny koncentracji funkcji komercyjnych
- tereny predysponowane do rozwoju turystyki
- obszary rozmieszczenia planowanych urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW
- obszary rozmieszczenia planowanych elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW

OCHRONA PRZYRODY I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

- korytarz ekologiczny rangi lokalnej
- główne kompleksy gruntów rolnych o glebach chronionych
- granice i numer złożonego obszaru podziemnych

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- miejscowości, w których znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków – punkty
- stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków – obszary
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "HIS"
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "HISZE"
- strefy ochrony historycznego układu przestrzennego

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejące sieci wodociągowe
- główne kolektory kanalizacji sanitarnej projektowane
- linie energetyczne średniego napięcia 15kV

SYSTEM TRANSPORTOWY

- PROBLEMATYCZNY PRZEBIEG PLANOWANEJ DROGI EKSPRESOWEJ S-6
- drogi powiatowe
  numer drogi - planowana klasa techniczna drogi
- GRÓWKY SYSTEM DRÓG PUBLICZNYCH
  numer drogi
  numer drogi - planowana klasa techniczna drogi
- DROGE PROPONOWANE DO WŁĄCZENIA W SYSTEM GRÓWKÓW DRÓG PUBLICZNYCH
  - planowana klasa techniczna drogi

OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

- budowa drogi S-6

OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

- obszar na którym lokalizowane będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1RZ — symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa biologicznie czynna
- strefa ochronna z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczona od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- pomnik poległych mieszkańców w I Wojnie Światowej, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków

4. Przeznaczenie terenu

- MNW.U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U.P — teren usług lub produkcji
- U.R — teren usług kultu religijnego
- PE — teren produkcji energii
- PEF — teren elektrowni słonecznej
- KDS — teren drogi ekspresowej
- KDL — teren drogi lokalnej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN — teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZ — teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZM — teren zabudowy zagrodowej
- RZP — teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- L — teren lasu
- ZN — teren zieleni naturalnej
- ZP — teren zieleni urządzonej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OKOWAUJĄCYMI PLANU:

- 6 — wymiar w metrach
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 115 Zbiornik międzymorenowy Lubowo
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej
- użytek ekologiczny
- orientacyjny przebieg cieku "Rzechcianka"
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków
- grunty rolne klasy III

ZAMAWIAJĄCY: Gmina Potęgowo, Kościuszki 5, 76-230 Potęgowo

WYKONAWCA: URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Ij. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Ij. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Maja Marynowicz - planowanie przestrzenne

mgr Wiktoria Rybarczyk - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr inż. Agnieszka Walec - prognoza skutków finansowych

NR ZAŁĄCZNIKA: Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIV/98/2025 Rady Gminy Potęgowo z dnia 27 marca 2025 r.

ETAP: UCHWALENIE MARZEC 2025

MAPA: Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:2000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA: 1:2 000 — 25 0 25 50 75 100 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/98/2025

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 27 marca 2025 r.

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

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/98/2025

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 27 marca 2025 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 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 dla fragmentów obrębów Głuszynko, Grapice i Rzechcino, w gminie Potęgowo – etap I, uchwalony uchwałą nr LIX/546/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 30 stycznia 2023r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla farmy agrofotowoltaicznej w miejscowości Rzechcino, w gminie Potęgowo, uchwalony uchwałą nr LXVIII/635/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 28 listopada 2023r.

Obowiązujące plany miejscowe przeznaczają obszar objęty planem m.in. pod tereny rolnicze, lasy, a także tereny elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na którym przewiduje się koncentrację funkcji komercyjnych, rozwój terenów zabudowy skoncentrowanej i rozproszonej zabudowy wiejskiej oraz częściowo w granicach obszarów rozmieszczenia planowanych elektrowni wiatrowych i urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW.

W granicach obszaru objętego planem wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, usług lub produkcji, usług kultu religijnego, produkcji energii, elektrowni słonecznej, drogi ekspresowej, drogi lokalnej, drogi dojazdowej, komunikacji drogowej wewnętrznej, rolnictwa z zakazem zabudowy, zabudowy związanej z rolnictwem, zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, lasu, zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej. 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 cieplną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska, w gaz z sieci gazowej lub 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, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu, na terenie objętym planem może zajść konieczność budowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych. Na terenie objętym planem przewidywane jest wydzielenie nowych dróg publicznych. Plan przewiduje również fragmentaryczne poszerzenie dróg istniejących, przede wszystkim z uwagi na konieczność wprowadzenia pól widoczności przy zjazdach i skrzyżowaniach dróg.

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

- dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

- 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,
- 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.

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

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. W związku z tym zaleca się 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 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 montaży 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 określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/98/2025

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 27 marca 2025 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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,25225,mpzp-dla-fragmentu-obrebu-rzechcino-w-gminie-potegowo.html

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski