DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 12 maja 2025 r.

Poz. 1877

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 12.05.2025 13:01:01

UCHWAŁA NR XV/109/2025
RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Warcimino, Runowo oraz Żychlin, 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 LXII/572/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 24 kwietnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Warcimino, Runowo oraz Żychlin, w gminie Potęgowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo*” uchwalonego uchwałą nr II/16/2024 Rady Gminy Potęgowo z dnia 21 maja 2024 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Warcimino, Runowo oraz Żychlin, w gminie Potęgowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Warcimino, Runowo oraz Żychlin, w gminie Potęgowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1191,4 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) 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 od 1 do 12;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku 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) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;

2) **budynku agroturystycznym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zlokalizowany w granicach gospodarstwa rolnego, przystosowany do prowadzenia działalności agroturystycznej polegającej na odpłatnym wynajmowaniu pokoi gościnnych osobom przebywającym na wypoczynku w gospodarstwie rolnym;

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

4) **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;

5) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną oraz funkcję usługową;

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

7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie

są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

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

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

10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. 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;

11) **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;

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

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

14) **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;

15) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

16) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu lub 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.

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) pas zieleni izolacyjnej;

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

8) zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

9) granica strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

10) granica strefy 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 planu obejmuje łącznie **139** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **MNW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN-U**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **MNW-U**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MWW**;

5) teren usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **U**;

6) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **U-P**;

7) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **US-ZP**;

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

9) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **PEW**;

10) teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **PEF-RZ**;

11) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDZ**;

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

13) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDD**;

14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **15** oraz symbolem literowym **KR**;

15) teren garażu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KOG**;

16) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **IE**;

17) tereny ujęcia wód, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **IWU**;

18) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IKO**;

19) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RN**;

20) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **27** oraz symbolem literowym **RZ**;

21) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **25** oraz symbolem literowym **RZM**;

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

23) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **WS**;

24) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **L**;

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

26) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** 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 symbolami **MNW**, **MN-U**, **MNW-U**, **MWW** oraz **RZM** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. 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. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MN-U**, **MNW-U**, **MWW** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**, **MN-U**, **MNW-U** zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym albo mieszkalno-usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

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

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

6. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW**, **MN-U**, **MNW-U**, **MWW** oraz **RZM** dopuszcza się lokalizację blaszanych budynków gospodarczo-garażowych wyłącznie na zapleczu działki.

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** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony symbolem **MN-U**, **MNW-U**, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) tereny oznaczone symbolem **MWW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;

5) teren oznaczony symbolem **ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji. Dopuszcza się odcinkową kanalizację rowów melioracyjnych w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;

3) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;

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

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

6) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;

7) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.

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 500 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;

3) 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.

4) 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 1km od terenów zurbanizowanych, w tym terenów rozproszonej zabudowy wiejskiej,

   b) na terenach przeznaczonych pod rozwój turystyki;

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

5) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

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

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

   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.

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

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1MNW-U**, **2RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **13RZM**, **18RZM**, **23RZM**, **24RZM**, **25RZM**, zlokalizowane są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj. domy mieszkalne w zagrodach nr 14-22 Warcimino, domy mieszkalne w zagrodach nr 7-11 i 13 Runowo, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązuje:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt i wysokość dachu, kąt nachylenia połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami z cegły oraz posiadającymi detal architektoniczny;

3) dopuszczenie wymiany pokrycia dachu, bez zmiany jego kształtu, na pokrycie pierwotne w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej lub w nawiązaniu do historycznego pokrycia;

4) zakaz nadbudowy budynków;

5) dopuszczenie rozbudowy budynków wyłącznie od strony nieeksponowanej z drogi publicznej wyłącznie o taras lub ogród zimowy;

6) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptacji budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

7) zakaz montowania urządzeń technicznych, w tym w szczególności przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur, na elewacjach frontowych budynków i eksponowanych elewacjach bocznych budynków;

8) dopuszczenie montażu urządzeń fotowoltaicznych wyłącznie na połaci dachu nieeksponowanej z drogi publicznej;

9) dopuszczenie rozbiórki zabytków wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;

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

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **8RZ**, **1L** i **5L** , zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 9-34/23, AZP 9-34/24, AZP 9-34/25, AZP 9-34/49, wpisane do rejestru zabytków, objęte strefami ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

1) zakaz prowadzenia działań inwestycyjnych 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 zachowania i uczytelnienia formy terenowej i topograficznej;

5) 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, na terenie **5L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: AZP 9-34/57, posiadające własną formę terenową, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefą pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się:

1) zakaz prowadzenia działań inwestycyjnych, 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 zachowania i uczytelnienia formy terenowej i topograficznej;

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

3. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **4MNW**, **5MNW**, **1KDZ**, **5KDL**, **7KDL**, **6KR**, **12KR**, **8RZ**, **9RZ**, **10RZ**, **11RZ**, **12RZ**, **13RZ**, **15RZ**, **17RZ**, **18RZ**, **19RZ**, **1RZP**, **6L**, **8ZN**, **2ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 9-33/125, AZP 9-34/39, AZP 9-34/40, AZP 9-34/41, AZP 9-34/42, AZP 9-34/43, AZP 9-34/44, AZP 9-34/45, AZP 9-34/46, AZP 9-34/47, AZP 9-34/48, AZP 9-34/50, AZP 9-34/51, AZP 9-34/52, AZP 9-34/53, AZP 9-34/54, AZP 9-34/55, AZP 9-34/56, AZP 9-34/59, AZP 9-34/60, AZP 9-34/61, AZP 9-34/62, AZP 9-34/63, AZP 9-34/64, AZP 9-34/65, AZP 9-34/66, AZP 9-34/67, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Roboty budowlane lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolem **US-ZP** oraz **ZP**.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej, z zastrzeżeniem § 20. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;

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

4. 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 nieruchomości, 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) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

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

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

6. 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.

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

8. 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.

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

10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

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

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

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

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 4 sztuk.

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

§ 14. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana 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, na terenie **5L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest rezerwat Grodzisko Runowo, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 16. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **5L**, zgodnie z rysunkiem planu zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 17. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **IWU**, ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

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

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

§ 19. 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**: 1000m^2,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **MN-U**: 600m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW-U**: 1200m^2,

d) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1MWW**: 800m^2,

e) w granicach terenu oznaczonego symbolem **2MWW** oraz terenach **U**, **US-ZP**: w liniach rozgraniczających terenu,

f) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1KOG**: 50m^2,

g) w granicach terenu oznaczonego symbolem **PEF-RZ**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, a także na terenach **PEW**, **U-P** i **PE**: 2000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20m, z wyjątkiem terenu **1KOG**, dla którego ustala się minimalnie 5m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

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

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

§ 20. W granicach strefy ochronnej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu wyznaczonej od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;

2) zakaz nowych nasadzeń zieleni wysokiej.

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

2. W przypadku skablowania linii 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).

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu drogi publiczne powiatowe nr 1189G i 1193G.

3. Dopuszcza się 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.

4. W przypadku gdy dojazd, o którym mowa w ust. 3 służy do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 5m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, dojść i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

6. 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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

c) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

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

e) dla budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,

f) dla terenów elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych: 1 miejsce postojowe na każdy teren;

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

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

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

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

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

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

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

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **ZN** oraz **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:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

3) 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:

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

2) stosowanie 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:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) nakazuje się zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi przydomowymi oczyszczalniami ścieków;

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

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

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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.

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.

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

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 25. Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 1,31ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,31ha), **3MNW** (o powierzchni ok. 0,33ha), **4MNW** (o powierzchni ok. 0,41ha), **5MNW** (o powierzchni ok. 0,25ha), **6MNW** (o powierzchni ok. 0,29ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

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

c) 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) na terenie **1MNW** budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **4KR**,

b) na pozostałych terenach budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,

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

4. W granicach terenów **4MNW**, **5MNW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Przez teren **1MNW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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 30%.

§ 26. Dla terenu **1MN-U** (o powierzchni ok. 0,47ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. 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 rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;

4) maksymalna intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;

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, usługowych: 9,5m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

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

c) 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, 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 daną działkę;

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

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

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 30%.

§ 27. Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,67ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 0,30ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 1,45ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 0,60ha), **5MNW-U** (o powierzchni ok. 0,66ha), **6MNW-U** (o powierzchni ok. 0,36ha), **7MNW-U** (o powierzchni ok. 2,47ha), **8MNW-U** (o powierzchni ok. 0,10ha), **9MNW-U** (o powierzchni ok. 0,70ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. 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 rysunkiem planu;

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

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

4) maksymalna intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

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, usługowych: 9,5m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

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

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, 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 daną działkę lub do jednej z bocznych granic działki;

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

4. W granicach terenu **1MNW-U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Przez tereny **5MNW-U**, **6MNW-U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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 30%.

§ 28. Dla terenu **1MWW** (o powierzchni ok. 1,54ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m^2;

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni,

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

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, 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 daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki;

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

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

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 30%.

§ 29. Dla terenu **2MWW** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,0;

4) maksymalna intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5;

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

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

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,

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

c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: 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, 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. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się 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 30%.

§ 30. Dla terenu **1U** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. Dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela prowadzącego działalność usługową.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

4) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

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

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

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

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

c) 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, 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 daną działkę;

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

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

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 30%.

§ 31. Dla terenu **1U-P** (o powierzchni ok. 0,83ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,35;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,7;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni,

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

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; 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 drogi **2KDL**,

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

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

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 30%.

§ 32. Dla terenów **1US-ZP** (o powierzchni ok. 1,01ha), **2US-ZP** (o powierzchni ok. 0,32ha), **3US-ZP** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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: 10m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

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

10) 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. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Teren **1US-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w części 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 § 20.

5. Przez teren **1US-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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%.

§ 33. Dla terenów **1PE** (o powierzchni ok. 0,21ha), **2PE** (o powierzchni ok. 0,53ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji energii. Dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym obiektów socjalnych i magazynowych, a także dojazdów do działek budowlanych oraz parkingów i placów;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

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

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,15;

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,1;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;

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

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

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

4. Teren, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

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 30%.

§ 34. Dla terenów **1PEW** (o powierzchni ok. 3,71ha), **2PEW** (o powierzchni ok. 4,68ha), **3PEW** (o powierzchni ok. 3,63ha), **4PEW** (o powierzchni ok. 3,99ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW 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 oraz parkingami i placami;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

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): 0,2;

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: 160 m;

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

10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 176 m;

11) minimalna odległość pomiędzy wieżami planowanych elektrowni wiatrowych: 400 m;

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

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się 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 30%.

§ 35. Dla terenu **1PEF-RZ** (o powierzchni ok. 11,83ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się lokalizację:

1) elektrowni słonecznych 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 oraz parkingami i placami;

2) obiektów budowlanych o maksymalnej sumarycznej powierzchni zabudowy 350m^2 dla jednego gospodarstwa rolnego, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;

3) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

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): 0,2, 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: 160 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 lub dach płaski.

3. W granicach terenu ustala się obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej.

4. W przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu.

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

6. Teren, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

7. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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%.

§ 36. Dla terenu **1KDZ** (o powierzchni ok. 5,70ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.

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

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

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

6. Teren, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

7. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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 0%.

§ 37. Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 0,47ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 1,64ha), **3KDL** (o powierzchni ok. 2,57ha), **4KDL** (o powierzchni ok. 0,27ha), **5KDL** (o powierzchni ok. 2,12ha), **6KDL** (o powierzchni ok. 0,60ha), **7KDL** (o powierzchni ok. 2,08ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.

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

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenów **5KDL**, **7DKL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny **1KDL**, **5KDL**, **6KDL**, **7KDL**, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

7. Przez tereny **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, **5KDL**, **6KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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 0%.

§ 38. Dla terenu **1KDD** (o powierzchni ok. 0,64ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

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

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

5. Teren, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

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 0%.

§ 39. Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,25ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,16ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,21ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,12ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,08ha), **6KR** (o powierzchni ok. 1,31ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,71ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,08ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,01ha), **10KR** (o powierzchni ok. 0,09ha), **11KR** (o powierzchni ok. 0,01ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,45ha), **13KR** (o powierzchni ok. 0,97ha), **14KR** (o powierzchni ok. 0,18ha), **15KR** (o pow. ok. 0,77ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. W granicach terenów **6KR**, **12KR**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny **5KR, 6KR, 7KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR**, **16KR** zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

6. Przez tereny **4KR, 6KR, 12KR** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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%.

§ 40. Dla terenu **1KOG** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren garażu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,1;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 5m.

8) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 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 5%.

§ 41. Dla terenów **1IE** (o powierzchni ok. 0,01ha), **2IE** (o powierzchni ok. 0,005ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 5m.

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Przez teren **1IE**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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 terenów **1IWU** (o powierzchni ok. 0,09ha), **2IWU** (o powierzchni ok. 0,07ha), **3IWU** (o powierzchni ok. 0,05ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny ujęć wód.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 5m.

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem 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, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Przez teren **1IWU**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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 0%.

§ 43. Dla terenu **1IKO** (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

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

6) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;

7) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.

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

§ 44. Dla terenu **1RN** (o powierzchni ok. 0,99ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

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

4. Teren, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

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%.

§ 45. Dla terenów **2RZ** (o powierzchni ok. 8,38ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 1,46ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 6,97ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 3,13ha), **9RZ** (o powierzchni ok. 1,63ha), **13RZ** (o powierzchni ok. 1,51ha), **14RZ** (o powierzchni ok. 1,26ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W ramach terenów 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 gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich oraz budowli rolniczych;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenie **14RZ** 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 pozostałych budynków: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,

   b) dla masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m,

   c) dla pozostałej zabudowy: 15 m;

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

3. W granicach terenów **9RZ**, **13RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Przez tereny **4RZ**, **5RZ**, **9RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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%.

§ 46. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 44,48ha), **6RZ** (o powierzchni ok. 4,97ha), **7RZ** (o powierzchni ok. 30,72ha), **8RZ** (o powierzchni ok. 75,45ha), **10RZ** (o powierzchni ok. 71,14ha), **11RZ** (o powierzchni ok. 78,87ha), **12RZ** (o powierzchni ok. 0,66ha), **15RZ** (o powierzchni ok. 9,80ha), **16RZ** (o powierzchni ok. 2,54ha), **17RZ** (o powierzchni ok. 9,06ha), **18RZ** (o powierzchni ok. 8,72ha), **19RZ** (o powierzchni ok. 35,07ha), **20RZ** (o powierzchni ok. 1,17ha), **21RZ** (o powierzchni ok. 13,65ha), **22RZ** (o powierzchni ok. 70,72ha), **23RZ** (o powierzchni ok. 26,27ha), **24RZ** (o powierzchni ok. 3,01ha), **25RZ** (o powierzchni ok. 14,73ha), **26RZ** (o powierzchni ok. 7,75ha), **27RZ** (o powierzchni ok. 29,44ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) 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: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich oraz budowli rolniczych,

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.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **1RZ**, **8RZ**, **11RZ**, **15RZ**, **16RZ**, **22RZ**, **27RZ**, 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): 0,15;

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: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z wyjątkiem masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru, dla których ustala się wysokość nie większą niż 160 m;

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

3. W granicach terenu **8RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1.

4. W granicach terenów **8RZ**, **9RZ**, **10RZ**, **11RZ**, **12RZ**, **15RZ**, **17RZ**, **18RZ**, **19RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny **6RZ**, **7RZ**, **8RZ**, **10RZ**, **11RZ**, **15RZ**, **16RZ**, **17RZ**, **18RZ**, **19RZ**, **20RZ**, **22RZ**, **23RZ**, **24RZ**, **25RZ**, **26RZ**, **27RZ**, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

7. Przez tereny **1RZ**, **6RZ**, **7RZ**, **8RZ**, **15RZ**, **17RZ**, **18RZ**, **22RZ**, **23RZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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 15%.

§ 47. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,47ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 1,18ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 1,44ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 2,20ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 1,99ha), **6RZM** (o powierzchni ok. 2,50ha), **7RZM** (o powierzchni ok. 2,23ha), **8RZM** (o powierzchni ok. 0,89ha), **9RZM** (o powierzchni ok. 0,81ha), **10RZM** (o powierzchni ok. 1,33ha), **11RZM** (o powierzchni ok. 0,32ha), **12RZM** (o powierzchni ok. 3,62ha), **13RZM** (o powierzchni ok. 0,76ha), **14RZM** (o powierzchni ok. 2,05ha), **15RZM** (o powierzchni ok. 1,7ha), **16RZM** (o powierzchni ok. 0,43ha), **17RZM** (o powierzchni ok. 0,45ha), **18RZM** (o powierzchni ok. 0,48ha), **19RZM** (o powierzchni ok. 1,47ha), **20RZM** (o powierzchni ok. 0,66ha), **21RZM** (o powierzchni ok. 0,70ha), **22RZM** (o powierzchni ok. 0,97ha), **23RZM** (o powierzchni ok. 0,74ha), **24RZM** (o powierzchni ok. 0,51ha), **25RZM** (o powierzchni ok. 3,46ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych, przeznaczonych dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,

2) lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną;

3) lokalizację agroturystyki i usług zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem 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): 0,2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,4;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

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

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni,

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

9) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; 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 daną działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

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

4. W granicach terenów **2RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **13RZM**, **18RZM**, **23RZM**, **24RZM**, **25RZM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Przez tereny **1RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **7RZM**, **8RZM**, **19RZM**, **21RZM**, **22RZM** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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%.

§ 48. Dla terenu **1RZP** (o powierzchni ok. 5,77ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. W ramach terenów ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich oraz budowli rolniczych,

2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8,

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

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 20-45 stopni,

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

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

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

6. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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%.

§ 49. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,88ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,05ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,42ha), **4WS** (o powierzchni ok. 1,64ha), **5WS** (o powierzchni ok. 0,32ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Tereny **3WS**, **4WS**, **5WS**, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

5. Przez teren **4WS**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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, w wysokości 0%.

§ 50. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 1,18ha), **2L** (o powierzchni ok. 136,13ha), **3L** (o powierzchni ok. 11,28ha), **4L** (o powierzchni ok. 2,93ha), **5L** (o powierzchni ok. 259,9ha), **6L** (o powierzchni ok. 37,61ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz zabudowy kubaturowej.

3. W granicach terenów **1L**, **5L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1.

4. W granicach terenu **5L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

5. W granicach terenów **6L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. W granicach terenu **5L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest rezerwat przyrody Grodzisko Runowo, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. W granicach terenu **5L**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są pomniki przyrody, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Tereny, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

10. Przez teren **5L**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 22.

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

13. 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%.

§ 51. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,77ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,52ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 4,52ha), **4ZN** (o powierzchni ok. 0,63ha), **5ZN** (o powierzchni ok. 2,82ha), **6ZN** (o powierzchni ok. 3,96ha), **7ZN** (o powierzchni ok. 15,68ha), **8ZN** (o powierzchni ok. 24,63ha), **9ZN** (o powierzchni ok. 2,95ha), **10ZN** (o powierzchni ok. 7,30ha), **11ZN** (o powierzchni ok. 6,29ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.

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

3. W granicach terenu **8ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny **1ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN**, **9ZN**, **10ZN**, **11ZN**, zgodnie z rysunkiem 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 § 20.

6. Przez tereny **2ZN**, **7ZN**, **8ZN**, **10ZN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

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%.

§ 52. Dla terenów **1ZP** (o powierzchni ok. 0,47ha), **2ZP** (o powierzchni ok. 0,69ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej.

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

3. W granicach terenu **2ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

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%.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 53. 1. Na podstawie decyzji nr DNI.tr.602.347.2024 na cele nierolnicze przeznacza się 6,4238 ha gruntów rolnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, oznaczonych na rysunku planu.

2. 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 XV/109/2025
Rady Gminy Potęgowo
z dnia 28 kwietnia 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Warcimino, Runowo oraz Żychlin, w gminie Potęgowo

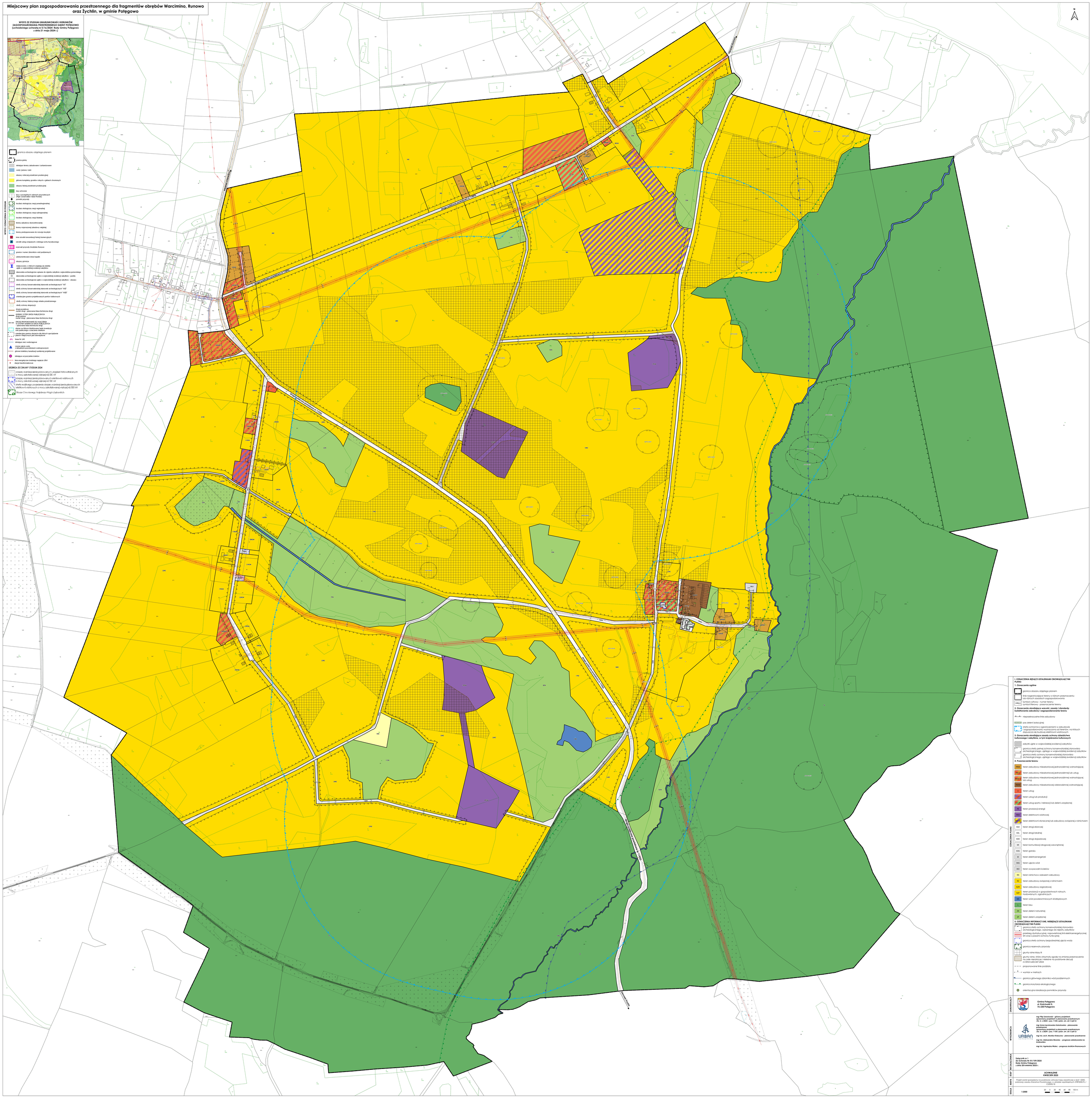
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POTĘGOWO
(uchwalonego uchwałą nr II/14/2024 Rady Gminy Potęgowo z dnia 21 maja 2024 r.)

granica obszaru objętego planem
granica gminy
istniejące tereny zabudowane i zurbanizowane
wody, jeziora, rzeki
obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
główne kompleksy gruntów rolnych o glebach chronionych
obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej
lasy ochronne
lasy o szczególnych walorach przyrodniczych (Las Mierzeja Łebska, Las Wydmy Łebskie, Las Nadmorski Park Krajobrazowy)
pomniki przyrody
korytarz ekologiczny rangi ponadregionalnej
korytarz ekologiczny rangi regionalnej
korytarz ekologiczny rangi subregionalnej
korytarz ekologiczny rangi lokalnej
tereny zabudowy skoncentrowanej
tereny rozproszonej zabudowy wiejskiej
tereny predysponowane do rozwoju turystyki
inne ośrodki koncentracji funkcji komercyjnych
ośrodki usług związanych z obsługą ruchu turystycznego
rezerwat przyrody Grodzisko Runowo
granice i numer zbiorników wód podziemnych
udokumentowane złoża kopalin
obszary górnicze
miejscowości, w których znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - punkty
stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obszary
strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "AII"
strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "AIII"
strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "AIIIZ"
orientacyjne granice projektowanych parków kulturowych
strefy ochrony historycznego układu przestrzennego
strefy ochrony ekspozycji
drogi ponadlokalne
numer drogi - planowana klasa techniczna drogi
pozostałe DROGI PUBLICZNE
drogi gminne
numer drogi - planowana klasa techniczna drogi
DROGI PROJEKTOWANE DO WYŁĄCZENIA
z dotychczasowego użytkowania PUBLICZNYCH
- planowana klasa techniczna drogi
obszar na którym lokalizowane będą inwestycje celu publicznego z zakresu dróg
granice obszaru i obszaru dla których sporządzone zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
trasa Nr 6/E
istniejące sieci wodociągowe
Czynne ujęcia wody
Ujęcie wody zaopatrzenie wodociągowymi
główne kolektory kanalizacji sanitarnej projektowane
istniejące oczyszczalnie ścieków
linie energetyczne średniego napięcia 15kV
stacje transformatorowe

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2024

obszary wyznaczenia planowanych urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej wiatrowej do 500 kW
obszary wyznaczenia planowanych elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej wiatrowej do 500 kW
strefa możliwego przekroczenia obszaru wyznaczenia planowanych elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej wiatrowej do 500 kW
Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Łeborskich

WYRYS ZE STUDIUM


droga wojewódzka nr 213 [6]
droga wojewódzka nr 213 [6]
droga wojewódzka nr 213 [6]
droga wojewódzka nr 213 [6]
droga wojewódzka nr 213 [6]
droga powiatowa nr 1110G
droga powiatowa nr 1110G
droga powiatowa nr 1110G

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/109/2025

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

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

Do projektu planu wpłynęły 4 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.). Wójt Gminy Potęgowo postanowił te uwagi odrzucić, uzasadniając ich odrzucenie w następujący sposób:

Uwaga nr 1, z dnia 8.04.2025r. (data wpływu do UG: 08.04.2025r.), dotycząca całego obszaru planu:

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw mieszkańców sołectwa Warcimino wobec planowanej budowy farmy elektrowni wiatrowych w miejscowości Warcimino, podpisana przez 23 osoby. Sprzeciw został uzasadniony w następujący sposób:

- negatywny wpływ na zdrowie człowieka,
- hałas generowany przez obracające się skrzydła wiatraka (ok. 18 obr/min),
- utrata wartości nieruchomości,
- efekt migotania,
- stałe zaburzenia snu oraz wtórne skutki zdrowotne,
- infradźwięki,
- problem dla migrujących ptaków i nietoperzy.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgłoszone w uwadze obawy dotyczące wpływu inwestycji na zdrowie, komfort życia, wartość nieruchomości oraz środowisko przyrodnicze zostały przeanalizowane w toku procedury planistycznej, w szczególności w ramach prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla projektu planu miejscowego.

Prognoza została wykonana w oparciu o aktualne dane i wyniki badań, w tym monitoring ptaków i nietoperzy, oraz została pozytywnie zaopiniowana i uzgodniona przez instytucje właściwe w zakresie ochrony środowiska i zdrowia, m.in. Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Nie stwierdzono występowania uciążliwości, które wykraczałyby poza dopuszczalne normy.

Wskazywane w uwadze potencjalne negatywne oddziaływania, takie jak hałas, infradźwięki, efekt migotania cienia czy wpływ na zdrowie, są przedmiotem szczegółowych analiz na dalszym etapie procesu inwestycyjnego – w ramach postępowania w sprawie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dopiero na podstawie wyników tych analiz możliwe będzie ustalenie, czy dana lokalizacja spełnia wszystkie wymagania środowiskowe i sanitarne.

Zaznacza się również, że lokalizacja elektrowni wiatrowych została przyjęta z zachowaniem obowiązujących przepisów, w tym minimalnych odległości od zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo, liczba turbin planowanych w stosunku do poprzedniego planu z 2014 r. została zmniejszona z 8 do 4, a ich lokalizacja została zoptymalizowana w celu ograniczenia oddziaływań na otoczenie.

Na terenie Gminy Potęgowo funkcjonują już elektrownie wiatrowe, których obecność nie wykazała istotnych negatywnych skutków zdrowotnych ani znaczących spadków wartości nieruchomości. Doświadczenia te pokazują, że właściwie zlokalizowane i zaprojektowane inwestycje OZE mogą funkcjonować bez istotnych konfliktów społecznych i środowiskowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona

Uwaga nr 2 (data wpływu do UG: 10.04.2025r.), dotycząca całego obszaru planu:

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw mieszkańców sołectwa Runowo wobec planowanej budowy farmy elektrowni wiatrowych w miejscowości Warcimino, podpisana przez 31 osób. W uwadze zawarte są postulaty dotyczące wstrzymania procedury lokalizacji farmy wiatrowej, wykonanie pełnej oceny oddziaływania na środowisko (OOŚ) oraz analiz krajobrazowych i społecznych. Ponad to składający uwagę wnoszą o organizacją spotkania konsultacyjnego z mieszkańcami sołectwa Runowo i Warcimino. Sprzeciw został uzasadniony w następujący sposób:

- brak spójności inwestycji z Programem Ochrony Środowiska Gminy Potęgowo na lata 2023 – 2026 z perspektywą do 2030r., który koncentruje się na mikroinstalacjach i działaniach punktowych, nie przewidując rozwoju wielkopowierzchniowych farm wiatrowych;
- potencjalny negatywny wpływ na środowisko naturalne, w tym zagrożenie dla ptaków i nietoperzy, zmiana siedlisk oraz wzrost hałasu niskoczęstotliwościowego;
- możliwość wystąpienia negatywnego wpływu na zdrowie mieszkańców, zwłaszcza w zakresie zakłóceń snu, bólu głowy i stresu,
- utrata wartości nieruchomości oraz pogorszenie warunków życia i atrakcyjności inwestycyjnej oraz turystycznej okolicy,
- brak rzetelnych konsultacji społecznych z mieszkańcami i niedostateczna informacja o skali inwestycji
- sprzeczność z zapisami dotyczącymi ochrony krajobrazu oraz walorów przyrodniczych i rekreacyjnych zawartych w dokumentach strategicznych Gminy.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Rozwój energetyki odnawialnej, zarówno w modelu rozproszonym, jak i skoncentrowanym, stanowi kluczowy element transformacji energetycznej prowadzącej do ograniczenia emisji gazów cieplarnianych oraz przeciwdziałania zmianom klimatu. Energetyka wiatrowa jest elementem krajobrazu Gminy Potęgowo od wielu lat i nie wykazuje negatywnego wpływu na zdrowie mieszkańców ani na środowisko przyrodnicze, o ile realizowana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami i na podstawie rzetelnych analiz środowiskowych.

Procedura planistyczna dotycząca przedmiotowego planu miejscowego nie przesądza o realizacji konkretnej inwestycji, a jedynie określa ramy zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującym prawem. Realizacja inwestycji wymagać będzie uzyskania decyzji środowiskowej oraz pozwolenia na budowę, w ramach których przeprowadzane są szczegółowe badania i analizy, m.in. dotyczące wpływu na zdrowie, przyrodę, krajobraz i klimat akustyczny.

Obszar planowanej farmy wiatrowej był wcześniej objęty miejscowym planem uchwalonym w 2014 r., który przewidywał lokalizację 8 turbin wiatrowych. Obecnie projekt przewiduje zmniejszenie liczby elektrowni do 4, przy zwiększeniu ich odległości od zabudowy mieszkaniowej, co pozwoli na ograniczenie potencjalnych oddziaływań.

Dla potrzeb sporządzenia planu wykonano aktualizację analiz środowiskowych, w tym monitoring ptaków i nietoperzy. Prognoza oddziaływania na środowisko została pozytywnie zaopiniowana i uzgodniona przez właściwe organy, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Nie znajduje również potwierdzenia zarzut o braku rzetelnych konsultacji społecznych. Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem udziału społeczeństwa. Zorganizowano otwarte spotkania i dyskusję publiczną, w których uczestniczyli mieszkańcy. Omawiano wówczas projektowane rozwiązania oraz możliwości składania uwag i wniosków.

Z dotychczasowych doświadczeń Gminy Potęgowo wynika, że funkcjonujące już elektrownie wiatrowe nie wywołują negatywnego wpływu na wartość nieruchomości ani na zdrowie mieszkańców. Nie stwierdzono także ograniczenia funkcji turystycznych ani pogorszenia warunków życia.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 3 (data wpływu do UG: 10.04.2025r.), dotycząca dz. 62 i 47 w obrębie Runowo:

Treść uwagi: Osoba składająca uwagę wnioskuje o dopuszczenie farmy fotowoltaicznej na działkach nr 62 i 47 w obrębie Runowo.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren, którego dotyczy wniosek, ze względu na swoje położenie w bezpośrednim kontakcie z zabudową miejscowości oraz z drogą publiczną, pełni istotną rolę w kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu otwarcia miejscowości. Lokowanie na nim instalacji technicznej o dużej skali, jaką jest farma fotowoltaiczna, mogłoby prowadzić do trwałej zmiany charakteru przestrzeni i wprowadzenia dysonansu wizualnego w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo należy podkreślić, że działki przylegające bezpośrednio do terenów komunikacyjnych i granic osiedli stanowią potencjalne rezerwy pod rozwój funkcji związanych z obsługą komunikacyjną, usługową lub mieszkaniową – dlatego ich przekształcanie na cele techniczne wymaga szczególnej rozwagi.

Jednocześnie należy zauważyć, że na obszarze Gminy Potęgowo w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano już znaczną liczbę terenów przeznaczonych pod rozwój elektrowni fotowoltaicznych. Pomimo korzystnych zapisów planistycznych, skala realizowanych inwestycji w tym zakresie pozostaje niewielka, co wynika przede wszystkim z trudności w uzyskaniu warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Taki stan rzeczy powoduje, że przeznaczenie kolejnych terenów pod tego typu inwestycje – zwłaszcza w miejscach wymagających szczególnej ochrony krajobrazowej i przestrzennej – jest obecnie nieuzasadnione i nie znajduje potwierdzenia w rzeczywistych możliwościach realizacyjnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 4 (data wpływu do UG: 02.04.2025r.), dotycząca dz. nr 61/1, 62/2, 25, 26 w obrębie Runowo:

Treść uwagi: Osoby składające uwagę wnioskują o wyłączenie działek nr 61/1, 62/2, 25, 26 w obrębie Runowo z granic opracowania planu.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalanie spójnych i przewidywalnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów objętych ich granicami. Samorząd od lat konsekwentnie realizuje politykę zwiększania pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi, co przekłada się na porządkowanie struktury przestrzennej oraz ograniczanie konfliktów inwestycyjnych i społecznych.

Należy podkreślić, że uchwalenie planu miejscowego nie powoduje automatycznej zmiany sposobu użytkowania nieruchomości – dotychczasowy sposób użytkowania terenu może być kontynuowany.

W przedstawionej uwadze nie wskazano konkretnych argumentów ani przesłanek merytorycznych uzasadniających potrzebę wyłączenia przedmiotowych działek z granic opracowania planu. Granice te zostały określone w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu, uwzględniając założenia polityki przestrzennej gminy oraz potrzebę zapewnienia spójnego i zrównoważonego rozwoju obszaru. W związku z powyższym, uwaga nie została uwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/109/2025

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 28 kwietnia 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, w których uprzednio obowiązywały:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w miejscowości Żychlin oraz działek nr 60 i 58, obręb Runowo, w gminie Potęgowo (uchwała nr LXXII/674/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 29.12.23 r.), dopuszczający w granicach projektu lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, komunikacji drogowej wewnętrznej, elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw, gruntów ornych oraz upraw i zieleni naturalnej;

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Warcimino i Żychlin w gminie Potęgowo (uchwała nr X/95/2019 Rady Gminy Potęgowo z dnia 25.06.19 r.) dopuszczający w granicach projektu lokalizację terenów rolniczych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowy usługowej, dróg wewnętrznych, dróg lokalnych, drogi publicznej klasy zbiorczej, dróg publicznych klasy dojazdowej, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych, ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę;

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Farma elektrowni wiatrowych – Warcimino” w gminie Potęgowo (uchwała nr XLV/333/2014 Rady Gminy Potęgowo z dnia 28.08.14 r.) dopuszczający w granicach projektu lokalizację terenów elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą.

Trzeci z wyżej wskazanych planów dopuszczał lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą. Zmiana tego planu podyktowana była potrzebą dostosowania jego ustaleń do przepisów, które weszły w życie 23 kwietnia 2023 roku, wprowadzonych ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 553), dotyczących wymagań lokalizacyjnych elektrowni wiatrowych względem budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Potęgowo, przyjętym uchwałą nr II/16/2024 Rady Gminy Potęgowo z dnia 21 maja 2024r., obszar objęty opracowaniem znajduje się w większości w granicach obszaru rozmieszczenia planowanych elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, oddając tym samym charakter generalnego kierunku rozwoju tego typu funkcji na obszarze objętym projektem planu.

W granicach obszaru objętego planem wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, produkcji, produkcji energii, a także tereny komunikacji zarówno publicznej jak i wewnętrznej oraz tereny rolnicze i tereny zieleni. 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. Plan przewiduje wydzielenie nowych dróg publicznych jak 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 XV/109/2025

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

Rada Gminy Potęgowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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,25455,mpzp-dla-fragmentow-obrebow-warcimino-runowo-oraz-zychlin-w-gminie-potegowo.html

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski