DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 16 czerwca 2025 r.

Poz. 2396

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 16.06.2025 16:40:44

UCHWAŁA NR XVI/118/2025
RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 26 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Czerwieniec, 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 oraz z 2025 r. poz. 527), 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824.), Rada Gminy Potęgowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXVI/611/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 28 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Czerwieniec, w gminie Potęgowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo”, uchwalonego Uchwałą nr II/16/2024 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 21 maja 2024 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Czerwieniec, w gminie Potęgowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Czerwieniec, w gminie Potęgowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 1104 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

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

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2 - 11;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 12.

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

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

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

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

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

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

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

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

9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować ściany budynku oraz zabytku ujętego w ewidencji zabytków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;

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

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

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

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązująca linia zabudowy;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy;

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

8) strefa biologicznie czynna;

9) budynek ujęty w ewidencji zabytków;

10) strefa ochrony ekspozycji zabytkowego założenia dworsko-parkowego;

11) obszar dawnego zespołu folwarcznego ujętego w ewidencji zabytków;

12) zabytkowy cmentarz ewangelicki ujęty w ewidencji zabytków;

13) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **65** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny elektrowni wiatrowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** i **2** oraz symbolem literowym **PEW**;

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **KR**;

3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **16** oraz symbolem literowym **RN**;

4) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZ**;

5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **RZM**;

6) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **RZP**;

7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **WS**;

8) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **23** oraz symbolem literowym **L**;

9) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny oznaczone symbolem **RZM**, podlegające ochronie akustycznej, które zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

3) zachowania istniejących bezodpływowych zagłębień terenu;

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

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

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

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

b) na terenach przeznaczonych pod rozwój turystyki,

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

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.

4. W granicach strefy biologicznie czynnej, oznaczonej w części graficznej planu, ustala się:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) nakaz zachowania powierzchni strefy jako biologicznie czynnej;

3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką.

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

§ 9. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **2RZP**, zlokalizowane jest założenie dworsko-parkowe, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-1182 (decyzja z dnia 21.07.1987 r.), oznaczone w części graficznej planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. W celu ochrony ekspozycji zabytkowego założenia dworsko-parkowego, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, wyznacza się strefę ochrony ekspozycji, w granicach której ustala się:

1) nakaz ochrony ekspozycji poprzez zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, farm wiatrowych, biogazowni;

2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolem **RN**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **RZ** i **RZM**, w sposób nie wpływający negatywnie na ekspozycję zabytku, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

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

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1L**, zlokalizowany jest cmentarz ewangelicki ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony w części graficznej planu, w granicach którego ustala się:

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

2) nakaz zachowania i konserwacji historycznych elementów cmentarza (ogrodzenie, bramy i kaplice), w tym historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarza, układu alejek, układu kwater i mogił, pomników, nagrobków, krzyży, małej architektury;

3) nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu. Dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak braki te należy uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami;

4) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarza obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzem oraz jego elementami;

5) przed wykonaniem uporządkowania terenu, nakaz wykonania analizy stanu zachowania historycznego obiektu i opracowania planów zakresu działań porządkujących obiekt;

6) nakaz uzyskania zalecenia konserwatorskiego, w przypadku potrzeby nowego zagospodarowania lub rewaloryzacji cmentarza;

7) dla nowego zagospodarowania cmentarza należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleń, układu komunikacyjnego lub zakresu działań porządkujących obiekt;

8) nakaz usuwania elementów mających niekorzystny wpływ na stan zachowania albo wygląd cmentarza;

9) nakaz uczytelnienia cmentarza w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji;

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

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1RZP**, zlokalizowany jest układ przestrzenny dawnego zespołu folwarcznego, ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony w części graficznej planu, w granicach którego ochronie podlega historyczny układ zabytkowego folwarku. W obrębie układu nową zabudowę należy kształtować na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji układu historycznego, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy w części graficznej planu. Formy zabudowy nawiązywać muszą do zabytkowego obiektu w zespole folwarcznym i tradycji budowlanej regionu. W granicach terenu ustala się nakaz zachowania, ochrony i odtworzenia nawierzchni brukowej. Wszelkie działania w obrębie granic zespołu folwarcznego wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1RZP**, zlokalizowany jest budynek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony w części graficznej planu, tj. obora w zespole folwarcznym, dla którego ustala się:

1) nakaz ochrony, zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, wysokość, 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, opaski, dekoracje, kamienne cokoły, kształtki ceglane, okucia i zawiasy itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;

3) dopuszcza się wymianę pokrycia dachu, bez zmiany jego kształtu, na pokrycie pierwotne w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej lub w nawiązaniu do historycznego pokrycia. Dopuszcza się blachodachówkę lub dachówkę ceramiczną, w odcieniach koloru naturalnej dachówki oraz blachę o niskim profilu, w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej i brązu;

4) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku;

5) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku;

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

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 8-34/2 m.2, AZP 8-34/4 m.8, AZP 8-34/5 m.9, AZP 8-34/6 m.10, AZP 8-34/7 m.11, AZP 8-34/8 m.12, AZP 8-34/9 m.13 ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W obrębie stref roboty budowlane lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w granicach obszaru objętego planem.

3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. 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 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

7. 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.

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

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

10. 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 terenów oznaczonych symbolem **PEW**, z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **2PEW** dopuszcza się zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nad terenem oznaczonym symbolem **8L**;

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

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

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

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

§ 17. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 Pradolina Rzeki Łeby, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 18. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest użytek ekologiczny, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

§ 19. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 20. W granicach stref z ograniczeniami w zabudowie w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, wyznaczonych w części graficznej planu obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 21. 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 w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 2000m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnego źródeł energii: 20 m. 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 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

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

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem publiczna droga gminna nr 121006G.

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. Na terenach oznaczonych symbolem **PEW** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5 m.

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

6. 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.

7. 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 mieszkanie,

b) dla budynków agroturystycznych: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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) odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

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 oraz zaleganiem wód opadowych.

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

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

§ 26. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 25 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 12.
Ustalenia szczegółowe

§ 27. Dla terenów **1PEW** (o powierzchni ok. 11,16ha), **2PEW** (o powierzchni ok. 63,83 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

1) elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowane są instalacje odnawialnych źródeł energii oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi;

2) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

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 całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 240 m;

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

8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 6 i 7: 6 m;

9) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatami: 180 m;

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

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

3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 107 „Pradolina Rzeki Łeby”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 28. Dla terenów **1KR, 2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Tereny **4KR** i **6KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego założenia dworsko-parkowego, dla której obowiązują ustalenia zwarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 107 „Pradolina Rzeki Łeby”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 29. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 9,11ha), **2RN** (o powierzchni ok. 37,23ha), **3RN** (o powierzchni ok. 4,38ha), **4RN** (o powierzchni ok. 0,95ha), **5RN** (o powierzchni ok. 0,93ha), **6RN** (o powierzchni ok. 41,79ha), **7RN** (o powierzchni ok. 5,58ha), **8RN** (o powierzchni ok. 36,49ha), **9RN** (o powierzchni ok. 21,54ha), **10RN** (o powierzchni ok. 17,69ha), **11RN** (o powierzchni ok. 82,61ha), **12RN** (o powierzchni ok. 28,7ha), **13RN** (o powierzchni ok. 6,5ha), **14RN** (o powierzchni ok. 166,22ha), **15RN** (o powierzchni ok. 89,26ha), **16RN** (o powierzchni ok. 92,51ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

3. Tereny **9RN**, **10RN**, **11RN** i **15RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego założenia dworsko-parkowego, dla której obowiązują ustalenia zwarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 107 „Pradolina Rzeki Łeby”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Teren **14RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 30. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 3,45ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 15,96ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarczo-garażowe, magazynowe, inwentarskie, budowle rolnicze i wiaty, związane z funkcjonującym gospodarstwem rolnym, będące częścią składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu kodeksu cywilnego, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 300m^2 na każde gospodarstwo rolne.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m,

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

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

3. Teren **2RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego założenia dworsko-parkowego, dla której obowiązują ustalenia zwarte w § 10.

4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: AZP 8-34/7 m.11, AZP 8-34/8 m.12, AZP 8-34/9 m.13, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 107 „Pradolina Rzeki Łeby” dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Teren **1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy z ograniczeniami w zabudowie w odległości 150m od cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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 10%.

§ 31. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,83ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 5,52ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 1,45ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

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

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

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

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: 9,5 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

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

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

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

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) 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;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 16 ust. 4.

4. W granicach terenu **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 4.

5. Tereny **1RZM** i **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego założenia dworsko-parkowego, dla której obowiązują ustalenia zwarte w § 10.

6. W granicach terenu **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: AZP 8-34/8 m.12, AZP 8-34/9 m.13, ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 107 „Pradolina Rzeki Łeby” dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 32. Dla terenu **1RZP** (o powierzchni ok. 1,29ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

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

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

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

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

8) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 15-25 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, materiał dachówkopodobny, blachodachówka lub blacha o niskim profilu; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej i brązu;

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zespół folwarczny wraz z oborą, ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12 i § 13.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 107 „Pradolina Rzeki Łeby”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 33. Dla terenu **2RZP** (o powierzchni ok. 3,69ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

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

3) z uwagi na lokalizację terenu w granicach założenia dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu należy ustalić zgodnie z § 9.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 107 „Pradolina Rzeki Łeby”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy, w wysokości 15%.

§ 34. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,34ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,89ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,9ha), **4WS** (o powierzchni ok. 0,88ha), **5WS** (o powierzchni ok. 0,44ha), **6WS** (o powierzchni ok. 2,09ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

3. Teren **3WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego założenia dworsko-parkowego, dla której obowiązują ustalenia zwarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 107 „Pradolina Rzeki Łeby” dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Teren **6WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 35. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 186,51ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,36ha), **3L** (o powierzchni ok. 0,07ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,17ha), **5L** (o powierzchni ok. 49,42ha), **6L** (o powierzchni ok. 26,59ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,67ha), **8L** (o powierzchni ok. 1,31ha), **9L** (o powierzchni ok. 0,71ha), **10L** (o powierzchni ok. 0,66ha), **11L** (o powierzchni ok. 0,67ha), **12L** (o powierzchni ok. 0,33ha), **13L** (o powierzchni ok. 7,42ha), **14L** (o powierzchni ok. 0,17ha), **15L** (o powierzchni ok. 2,14ha), **16L** (o powierzchni ok. 0,48ha), **17L** (o powierzchni ok. 0,47ha), **18L** (o powierzchni ok. 3,17ha), **19L** (o powierzchni ok. 3,28ha), **20L** (o powierzchni ok. 0,15ha), **21L** (o powierzchni ok. 32,59ha), **22L** (o powierzchni ok. 2,38ha), **23L** (o powierzchni ok. 2,78ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.

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

3. W granicach terenu **1L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest cmentarz ewangelicki ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. W granicach terenu **1L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: AZP 8-34/4 m.8, AZP 8-34/5 m.9, AZP 8-34/6 m.10, AZP 8-34/2 m.2, ujętych w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. W granicach terenu **5L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest użytek ekologiczny, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. Teren **1L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach stref z ograniczeniami w zabudowie odległości 50m i 150m od cmentarza, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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%.

§ 36. Dla terenu **1ZN** (o powierzchni ok. 0,73ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

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

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 107 „Pradolina Rzeki Łeby”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

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

Rozdział 13.
Ustalenia końcowe

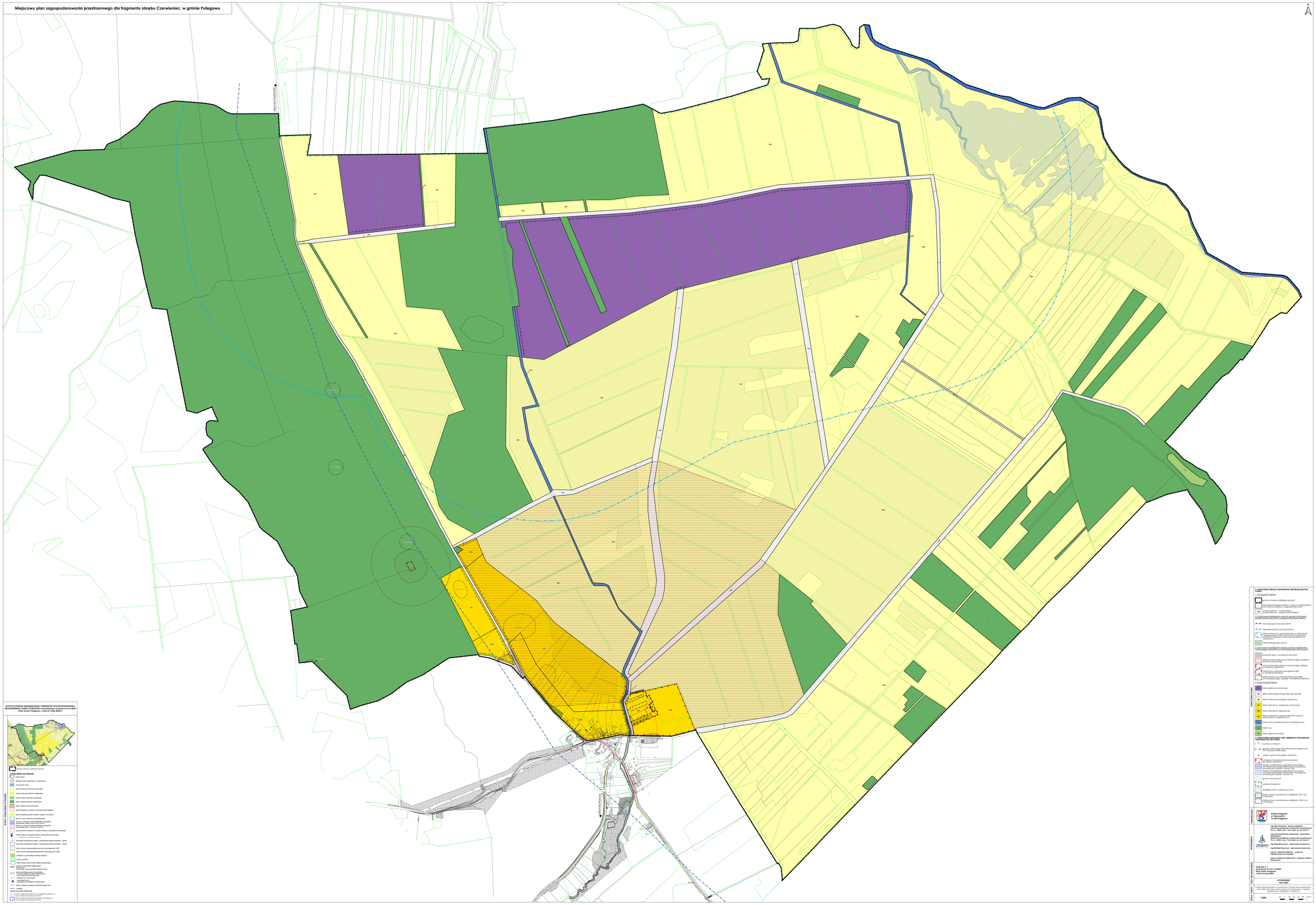
§ 37. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/128/2025
Rady Gminy Połęgowo
z dnia 26 maja 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Czerwieniec, w gminie Połęgowo


Kierunek Przodkowo
Kierunek Stężyca
WYKAZ ZIELENI
WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/118/2025

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 26 maja 2025 r.

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

Do projektu planu wpłynęło 13 uwag 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:

1. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.), dotycząca całego obszaru planu:**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw mieszkańców sołectwa Czerwieniec wobec planowanej budowy elektrowni wiatrowych, podpisana przez 24 osoby. Sprzeciw został uzasadniony obawą mieszkańców o potencjalnie negatywny wpływ na komfort życia.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizacji maksymalnie czterech elektrowni wiatrowych. Wyznaczone tereny są oddalone od zabudowy mieszkaniowej ponad dwukrotnie dalej niż minimalna odległość wymagana przepisami prawa. Dzięki temu obszar objęty planem nie zostanie zdominowany przez elektrownie wiatrowe i zachowa swój rolniczy charakter. Należy podkreślić, że samo uchwalenie planu nie przesądza jeszcze o powstaniu elektrowni wiatrowych w wyznaczonych miejscach. Inwestor zamierzający je wybudować będzie musiał wykazać, że planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na otoczenie. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, będącej podstawą realizacji inwestycji, nie będzie możliwe bez spełnienia tego wymogu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

2. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.), dotycząca całego obszaru planu:**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanych elektrowni wiatrowych, ze względu na potencjalną szkodliwość energetyki wiatrowej na zdrowie ludzi i zwierząt.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W 2022 r. Komitet Inżynierii Środowiska Polskiej Akademii Nauk wydał Monografię pt. „Elektrownie wiatrowe w środowisku człowieka". To obszerne, ponad 200-stronicowe opracowanie analizujące wpływ elektrowni wiatrowych na zdrowie i komfort życia ludzi oraz środowisko naturalne. Na podstawie badań własnych i literatury, autorzy stwierdzają, że nie ma przekonujących dowodów na to, by wymienione oddziaływania miały negatywny wpływ na zdrowie lub samopoczucie człowieka. Realizacja elektrowni wiatrowej wymaga wykonania szeregu badań i uzyskania wielu pozwoleń, w tym decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Lokalizacje, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi i środowisko naturalne nie uzyskują w toku procesu inwestycyjnego wymaganych zgód na realizację.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

3. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.), dotycząca całego obszaru planu:**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanych elektrowni wiatrowych, ze względu na obawy dotyczące metod utylizacji zepsutych lub wyeksploatowanych turbin.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wieże turbin (stalowe lub betonowe) i elementy mechaniczne (np. przekładnie, generatory) są stosunkowo łatwe do recyklingu. Stal i inne metale mogą być przetopione i ponownie wykorzystane w przemyśle. Łopaty turbin są zbudowane głównie z kompozytów: żywic polimerowych wzmocnionych włóknem szklanym lub węglowym. Są bardzo wytrzymałe, ale trudne do przetworzenia. Nie oznacza to jednak, że nie jest możliwe ich przetworzenie. Jest coraz więcej metod recyklingu, jak również

upcyklingu czyli ponownego wykorzystania np. jako przystanki autobusowe, wiaty, elementy architektoniczne, mury oporowe, czy nawet meble.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

4. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.), dotycząca całego obszaru planu:**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanej budowy elektrowni wiatrowych, ze względu na obawę o potencjalnie negatywny wpływ na komfort i jakość życia.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizacji maksymalnie czterech elektrowni wiatrowych. Wyznaczone tereny są oddalone od zabudowy mieszkaniowej ponad dwukrotnie dalej niż minimalna odległość wymagana przepisami prawa. Dzięki temu obszar objęty planem nie zostanie zdominowany przez elektrownie wiatrowe i zachowa swój rolniczy charakter. Należy podkreślić, że samo uchwalenie planu nie przesądza jeszcze o powstaniu elektrowni wiatrowych w wyznaczonych miejscach. Inwestor zamierzający je wybudować będzie musiał wykazać, że planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na otoczenie. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, będącej podstawą realizacji inwestycji, nie będzie możliwe bez spełnienia tego wymogu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

5. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.), dotycząca całego obszaru planu:**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanej budowy elektrowni wiatrowych. Sprzeciw został uzasadniony informacją, wskazującą, że Europa Zachodnia wycofuje się z budowy elektrowni wiatrowych z uwagi na dużą szkodliwość zdrowotną i niską opłacalność.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Europa Zachodnia nie wycofuje się z budowy turbin wiatrowych, ale sektor ten napotyka obecnie istotne wyzwania, które spowalniają tempo realizacji nowych projektów. Pomimo obecnych trudności, Europa planuje zainstalować około 187 GW nowej mocy wiatrowej w latach 2025–2030, z czego 140 GW przypada na kraje UE. Aby osiągnąć te cele, konieczne są reformy w zakresie przyspieszenia procedur administracyjnych, inwestycji w infrastrukturę sieciową oraz wsparcia dla krajowego przemysłu turbin wiatrowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

6. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.), dotycząca całego obszaru planu:**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanej budowy elektrowni wiatrowych. Sprzeciw został uzasadniony informacją, wskazującą, że zgodnie z badaniami Narodowego Instytutu Zdrowia Publicznego zaleca się, aby farma wiatrowa nie stała bliżej niż 2 km od zabudowań.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W 2022 r. Komitet Inżynierii Środowiska Polskiej Akademii Nauk wydał Monografię pt. „Elektrownie wiatrowe w środowisku człowieka". To obszerne, ponad 200-stronicowe opracowanie analizujące wpływ elektrowni wiatrowych na zdrowie i komfort życia ludzi oraz środowisko naturalne. Na podstawie badań własnych i literatury, autorzy stwierdzają, że nie ma przekonujących dowodów na to, by wymienione oddziaływania miały negatywny wpływ na zdrowie lub samopoczucie człowieka. Realizacja elektrowni wiatrowej wymaga wykonania szeregu badań i uzyskania wielu pozwoleń, w tym decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Lokalizacje, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi i środowisko naturalne nie uzyskują w toku procesu inwestycyjnego wymaganych zgód na realizację. Wyznaczone tereny są oddalone od zabudowy mieszkaniowej ponad dwukrotnie dalej niż minimalna odległość wymagana przepisami prawa.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

7. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.), dotycząca całego obszaru planu:**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanej budowy elektrowni wiatrowych, ze względu na obawy dotyczące zaburzenia wiejskiej harmonii, generowany hałas oraz wpływ inwestycji na zwierzęta.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizacji maksymalnie czterech elektrowni wiatrowych. Wyznaczone tereny są oddalone od zabudowy mieszkaniowej ponad dwukrotnie dalej niż minimalna odległość wymagana przepisami prawa. Dzięki temu obszar objęty planem nie zostanie zdominowany przez elektrownie wiatrowe i zachowa swój rolniczy charakter. Należy podkreślić, że samo uchwalenie planu nie przesądza jeszcze o powstaniu elektrowni wiatrowych w wyznaczonych miejscach. Inwestor zamierzający je wybudować będzie musiał wykazać, że planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na otoczenie. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, będącej podstawą realizacji inwestycji, nie będzie możliwe bez spełnienia tego wymogu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

8. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.), dotycząca całego obszaru planu:**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanych elektrowni wiatrowych, ze względu na lokalizację inwestycji na terenach torfowych Pradoliny Rzeki Łeba, które zostały wskazane w projekcie Audytu Krajobrazowego województwa pomorskiego.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizacji maksymalnie czterech elektrowni wiatrowych. Wyznaczone tereny są oddalone od zabudowy mieszkaniowej ponad dwukrotnie dalej niż minimalna odległość wymagana przepisami prawa. Dzięki temu obszar objęty planem nie zostanie zdominowany przez elektrownie wiatrowe i zachowa swój rolniczy charakter. Należy podkreślić, że samo uchwalenie planu nie przesądza jeszcze o powstaniu elektrowni wiatrowych w wyznaczonych miejscach. Inwestor zamierzający je wybudować będzie musiał wykazać, że planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na otoczenie. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, będącej podstawą realizacji inwestycji, nie będzie możliwe bez spełnienia tego wymogu. Audyt Krajobrazowy woj. Pomorskiego jest aktualnie w fazie projektu i nie stanowi podstaw do procedowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

9. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.), dotycząca całego obszaru planu:**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanych elektrowni wiatrowych, ze względu na obawy dotyczące opinii ministra obrony Szwecji o negatywnym wpływie elektrowni wiatrowych na zdolności obronne państwa.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wypowiedzi dotyczące wpływu elektrowni wiatrowych na bezpieczeństwo i obronność Szwecji dotyczyły morskich farm wiatrowych a nie lądowych farm wiatrowych. Sektor energetyki wiatrowej odgrywa coraz większą rolę w krajowym miksie energetycznym w Szwecji — w listopadzie 2024 roku energia wiatrowa odpowiadała za 31% produkcji elektryczności w Szwecji.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

10. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.), dotycząca całego obszaru planu:**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanych elektrowni wiatrowych, ze względu na obawy dotyczące obniżenia jakości życia mieszkańców, negatywnego wpływu na zdrowie ludzi i zwierząt.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W 2022 r. Komitet Inżynierii Środowiska Polskiej Akademii Nauk wydał Monografię pt. „Elektrownie wiatrowe w środowisku człowieka". To obszerne, ponad 200-stronicowe opracowanie analizujące wpływ elektrowni wiatrowych na zdrowie i komfort życia ludzi oraz środowisko naturalne. Na podstawie badań własnych i literatury, autorzy stwierdzają, że nie ma przekonujących dowodów na to, by

wymienione oddziaływania miały negatywny wpływ na zdrowie lub samopoczucie człowieka. Realizacja elektrowni wiatrowej wymaga wykonania szeregu badań i uzyskania wielu pozwoleń, w tym decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Lokalizacje, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi i środowisko naturalne nie uzyskują w toku procesu inwestycyjnego wymaganych zgód na realizację.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

11. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.)**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanych elektrowni wiatrowych, ze względu na lokalizację inwestycji na terenach, które zostały wskazane w projekcie Audytu Krajobrazowego województwa pomorskiego.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizacji maksymalnie czterech elektrowni wiatrowych. Wyznaczone tereny są oddalone od zabudowy mieszkaniowej ponad dwukrotnie dalej niż minimalna odległość wymagana przepisami prawa. Dzięki temu obszar objęty planem nie zostanie zdominowany przez elektrownie wiatrowe i zachowa swój rolniczy charakter. Należy podkreślić, że samo uchwalenie planu nie przesądza jeszcze o powstaniu elektrowni wiatrowych w wyznaczonych miejscach. Inwestor zamierzający je wybudować będzie musiał wykazać, że planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na otoczenie. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, będącej podstawą realizacji inwestycji, nie będzie możliwe bez spełnienia tego wymogu. Audyt Krajobrazowy woj. Pomorskiego jest aktualnie w fazie projektu i nie stanowi podstaw do procedowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

12. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.)**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanych elektrowni wiatrowych, ze względu na obawy związane z lokalizacją inwestycji na terenach torfowisk.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wpływ elektrowni wiatrowych na środowisko naturalne jest oceniany zarówno w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i w raporcie oddziaływania na środowisko sporządzanym w celu uzyskania decyzji środowiskowej. Opinia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska do przedmiotowego projektu planu nie wykluczyła możliwości realizacji inwestycji na przedmiotowym obszarze. Niemniej inwestor będzie zobowiązany do uzyskania decyzji środowiskowej na konkretne, planowane lokalizacje. Brak takiej decyzji przesądzi o braku możliwości realizacji inwestycji.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

13. **Uwaga, z dnia 12.03.2025 r. (data wpływu do UG: 12.03.2025 r.)**

Treść uwagi: Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec planowanych elektrowni wiatrowych, ze względu na obawy związane z zagrożeniem życia zwierząt.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W 2022 r. Komitet Inżynierii Środowiska Polskiej Akademii Nauk wydał Monografię pt. „Elektrownie wiatrowe w środowisku człowieka”. To obszerne, ponad 200-stronicowe opracowanie analizujące wpływ elektrowni wiatrowych na zdrowie i komfort życia ludzi oraz środowisko naturalne. Na podstawie badań własnych i literatury, autorzy stwierdzają, że nie ma przekonujących dowodów na to, by wymienione oddziaływania miały negatywny wpływ na zdrowie lub samopoczucie człowieka. Realizacja elektrowni wiatrowej wymaga wykonania szeregu badań i uzyskania wielu pozwoleń, w tym decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Lokalizacje, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi i środowisko naturalne nie uzyskują w toku procesu inwestycyjnego wymaganych zgód na realizację.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/118/2025

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 26 maja 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

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na którym częściowo przewiduje się rozwój terenów zabudowy skoncentrowanej oraz częściowo w granicach strefy lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 500kW oraz strefy lokalizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW.

W granicach obszaru objętego planem wyznaczono tereny: elektrowni wiatrowych, komunikacji drogowej wewnętrznej, rolnictwa z zakazem zabudowy, zabudowy związanej z rolnictwem, zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, wód powierzchniowych śródlądowych, tereny lasu oraz teren zieleni naturalnej.

W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych ujęć wody), w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych (z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych), 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 do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej).

Część terenu posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i telekomunikacyjnej. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu, na terenie objętym planem może zajść konieczność budowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

1. 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.

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

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. 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 XVI/118/2025

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 26 maja 2025 r.

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

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

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

https://bip.potegowo.pl/a,25542,mpzp-dla-fragmentu-obrebu-czerwieniec-w-gminie-potegowo.html