UCHWAŁA NR XIII/137/2004
RADY GMINY POTĘGOWO
z dnia 02.08. 2004 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru działek nr 9/5, 9/6, części działki nr 6/1, 9/1 i cz.10
w miejscowości Runowo obręb Węgierskie gmina Potęgowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717) Rada Gminy Potęgowo uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami studium, określonymi w Uchwale Nr XXXIII/163/97 z dnia 17 września 1997 r. Rady Gminy Potęgowo w sprawie uchwalenia „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo ”.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 9/5, 9/6, części działki nr 6/1, 9/1 i 10 w miejscowości Runowo obręb Węgierskie gmina Potęgowo.

§ 2

Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXIII/245/2002 z dnia 29 kwietnia 2002 r. Rady Gminy Potęgowo w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, przedstawia rysunek planu.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest:
a) załącznik graficzny do uchwały w skali 1:1000, nazywany w treści uchwały rysunkiem planu - Załącznik Nr 1,
b) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik Nr 2,
c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - Załącznik Nr 3.

2. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
b) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
d) linie zabudowy nieprzekraczalne.

§ 4

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się:
1) obowiązujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** w ustaleniach szczegółowych,

2) obowiązujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
a) ze względu na położenie terenu objętego planem przy granicy obszaru chronionego krajobrazu „ Fragment pradoliny Łeby i wzgórza morenowe na południe od Lęborka ” i na to, że ciek wodny łączy przedmiotową działkę z OChK nie należy dopuścić do negatywnego wpływu planowanego zainwestowania na obszar chroniony,

b) w trakcie realizacji planowanego zainwestowania należy zabezpieczyć przed zniszczeniem występujące w granicach terenu elementy przyrody ożywionej i nieożywionej objęte ochroną gatunkową lub inne cenne z punktu widzenia ochrony elementy przyrodnicze, w tym torfowiska, oczka wodne i inne cenne zbiorowiska roślinne,
c) dla stacji paliw obowiązuje zastosowanie rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących możliwość awarii,
d) ustala się 50 - cio metrową strefę ochronną od skraju lasu dla lokalizacji zabudowy i urządzeń związanych z projektowaną stacją paliw,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - wg ustaleń szczegółowych,
g) zaleca się maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską, drzewami i krzewami,
h) ewentualna uciążliwość prowadzonej działalności winna zamykać się w granicach działek,

3) obowiązujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:
a) wyznacza się w planie strefę W III ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, obejmującą stanowiska archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:
- osadę kultury pomorskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WIII/1**,
- osadę kultury łużycko - pomorskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WIII/2**,
b) dla wszystkich inwestycji lokalizowanych na obszarze wyznaczonej strefy ustala się obowiązek:
- interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, , w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany,
- przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych,
- powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia,

4) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie określa się,

5) obowiązujące **zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**:
a) przeznacza się w planie na cele nierolnicze, o których mowa w ust. 2, grunty rolne o powierzchni 11,8318 ha, obejmujące grunty klasy IV o pow. 8,5765 ha oraz klasy V i VI o pow. 3,2553 ha,
b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o ustalenie warunków wyłączenia w/wym. gruntów z produkcji rolniczej,
c) występujące na obszarze objętym planem grunty pod rowami o powierzchni 0,2127 ha pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu,
d) dla ochrony istniejących w granicach obszaru objętego planem urządzeń melioracyjnych oraz umożliwienia wykonywania robót konserwacyjnych:
- przy zainwestowaniu terenu należy chronić istniejącą sieć melioracyjną przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem,
- dopuszcza się kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego,
e) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych należy udokumentować przed uzyskaniem pozwolenia na budowę rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego, w tym wykonaną dokumentacją hydrogeologiczną, określającą stan środowiska gruntowo - wodnego,
f) dla projektowanego w planie ujęcia wody obowiązuje urządzenie terenu sąsiadującego w oparciu o wyznaczenie stref ochronnych wynikających z przepisów szczególnych oraz uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego,

6) obowiązujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**:

a) powiązanie komunikacyjne terenu z układem zewnętrznym, w tym drogą krajową DK6 Szczecin - Łęgowo, w oparciu o istniejące skrzyżowanie z drogą powiatową DP39329 Grąbkowo - Runowo - droga nr 6, rozbudowane o projektowane dodatkowe pasy ruchu dla pojazdów skręcających z drogi krajowej w lewo i prawo,
b) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z drogi powiatowej oraz układem dróg dojazdowych wewnętrznych,
c) dopuszczalny bezpośredni zjazd z drogi krajowej nr 6 na teren stacji paliw projektowanym pasem wyłączenia - prawoskrętu z kierunku Słupska,
d) ustalenia dla terenu komunikacji wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.KDW**:
- teren projektowanej drogi wewnętrznej,
- droga dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,
- w przypadku zmiany organizacji ruchu, polegającej na likwidacji istniejącego skrzyżowania drogi krajowej nr 6 - klasy S z drogą powiatową nr 39329 do Runowa i rozwiązania wjazdu do miejscowości Runowo z kierunku Słupska z wykorzystaniem projektowanego zjazdu z drogi krajowej na teren stacji paliw, pas drogowy drogi 10.KDW stanowić będzie ciąg drogi publicznej ogólnodostępnej gminnej,
- projektowany plac postojowy dla samochodów ciężarowych,
e) ustalenia dla terenu komunikacji publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.KDp**:
- teren istniejącej drogi powiatowej DP39329 Grąbkowo - Runowo - droga nr 6,
- droga lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających LR = 15,0 m,
f) ustalenia dla terenu komunikacji publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.KDk**:
- teren istniejącej drogi krajowej DK6 Szczecin - Łęgowo, ,
- droga planowana jako ekspresowa, szerokość w liniach rozgraniczających LR = 50,0 m,
- obowiązuje kontrola akcesji - zakaz wykonywania zjazdów poza prawoskrętem na teren stacji paliw,
- wszystkie elementy rozwiązań komunikacyjnych w pasie drogi krajowej nr 6 należy wykonać przed oddaniem obiektów do użytkowania,
- dopuszczalny podział robót drogowych na etapy za zgodą GDDKiA oddział w Gdańsku, po przedłożeniu analiz ruchowych, uzasadniających ograniczenie zakresu robót drogowych w poszczególnych etapach,
g) miejsca parkingowe w granicach własnych działek: w ilości minimum 2 stanowiska postojowe/ 1 mieszkanie (dla zabudowy mieszkaniowej), minimum 2 stanowiska postojowe/ 100 m2 usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych (dla zabudowy usługowej),
h) zaopatrzenie w wodę:
- w oparciu o sieć wodociągową we wsi Runowo,
- dla zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci komunalnej, należy:
- rozbudować istniejące ujęcie wody do wydajności co najmniej 36 m3/h,
- wymienić istniejące rurociągi na odpowiednie średnice,
- wybudować wodociąg długości ok. 700 m do wsi Runowo,
- do czasu realizacji w/wym. rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z własnego ujęcia podziemnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ST**,
i) odprowadzenie ścieków:
- odprowadzenie ścieków do projektowanego systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej we wsi Runowo, zgodnie z przyjętym gminnym programem porządkowania gospodarki ściekowej,
- dla odprowadzenia ścieków do m. Runowo należy wybudować przepompownię ścieków, oznaczoną na rysunku planu symbolem **P** oraz kanał sanitarny tłoczny długości ok. 700 m,
- do czasu zaistnienia możliwości technicznych podłączenia do kanalizacji sanitarnej w miejscowości Runowo, dopuszcza się dla potrzeb I etapu realizacji tj. lokalizacji stacji paliw i usług w zakresie obsługi ruchu samochodowego (dla terenu 8.KSn, 9.K/U, 4.U/ZP i 6.U) budowę tymczasowego zbiornika bezodpływowego ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZŚ**,
j) odprowadzenie wód opadowych:
- wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, związanych ze stacją paliw (8KSn), parkingiem (10 KDW) oraz z działką (9K/U) przed zrzuceniem ich do odbiornika winny być podczyszczone na odpowiednich urządzeniach - separatorach w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,

- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z pozostałych działek powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
k) zaopatrzenie w ciepło:
- rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne,
- ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowowznoszonych budynków,
l) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:
- rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne,
m) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- dla zasilania elektroenergetycznego należy wybudować stację transformatorową słupową 15/0,4 kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem **EE**, dla której należy wybudować linię napowietrzną 15 kV dł. ok. 800 m od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nr 319,
- od stacji transformatorowej należy wybudować linie kablowe 0,4kV ze złączami kablowymi, w których będą instalowane rozliczeniowe układy pomiarowe,
- o warunki przyłączenia właściciele działek wystąpią oddzielnie do Rejonu Dystrybucji Lębork lub jeden inwestor wystąpi na cały obiekt z uwzględnieniem wszystkich działek do ZE Słupsk S.A.,
ł) zaopatrzenie w gaz:
- z sieci gazowniczej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią,
- do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych,
m) usuwanie odpadów stałych:
- ustala się selektywne gromadzenie odpadów w kontenerach oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne,
m) ewentualne usunięcie kolizji istniejących sieci infrastruktury z projektowanym zagospodarowaniem, dopuszczalne za zgodą i na warunkach ustalonych przez gestora sieci, na koszt i staraniem inwestora,

7) obowiązujące **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**:
a) dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji, stanowiących rezerwę terenu dla drogi krajowej nr 6 oraz drogi powiatowej nr 39329, ustala się jako obowiązujący dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu przejęcia terenu przez zarządcę drogi dla potrzeb jej modernizacji,
b) dla pozostałych terenów dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, związanego z realizacją zagospodarowania ustalonego w planie.

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu:
- symbolem **1.MN/U** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową o charakterze nieuciążliwym,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 30%,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,
c) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
f) podpiwniczenie: dopuszczalne,
g) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
h) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
i) maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m,
j) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 9,0 m,
k) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,
l) materiał pokrycia dachu: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
m) ogrodzenia:

- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,
b) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 1000 m2,

- symbolem **2.ZP** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren zieleni urządzonej,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) nie określa się,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) nie określa się,

- symbolem **3.ZP** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) podstawowe: teren zieleni urządzonej,
b) towarzyszące: dopuszcza się wydzielenie w granicach terenu drogi dojazdowej wewnętrznej, LR = 10,0 m,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) nie określa się,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) nie określa się,

- symbolem **4.U/ZP** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren zabudowy usługowej z towarzyszącymi terenami zieleni urządzonej,
b) funkcja zalecana; usługi turystyczne związane z obsługą drogi krajowej,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) dla ustalonego w planie przeznaczenia terenu wprowadza się obowiązek sporządzenia kompleksowego programu przestrzenno - użytkowego terenu, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu,
b) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt a), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i zagospodarowania terenu,
c) dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
d) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,
f) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,
h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
i) podpiwniczenie: dopuszczalne,
j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
k) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
l) maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m,
m) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 9,0 m,

n) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,
o) materiał pokrycia dachu: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
p) ogrodzenia:
- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podziału terenu nie zalecany,

- symbolem **5.U** i **6.U** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren zabudowy usługowej,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) dla całego terenu w liniach rozgraniczających obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
b) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
c) maksymalna ilość kondygnacji budynku głównego: 2,
d) maksymalna ilość kondygnacji budynku towarzyszącego: 1,
e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,
g) minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg, placów i terenów otwartych: 5 sztuk / 100 mb,
h) architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu,
i) podpiwniczenie: dopuszczalne,
j) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
k) maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
l) maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,30 m,
ł) maksymalna wysokość budynku głównego: 10,0 m,
m) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 7,0 m,
n) kształt dachu zalecany: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia dachu 15 - 45 stopni,
o) materiał pokrycia i kolor dachu zalecany: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
- ogrodzenia od od strony dróg, placów i terenów otwartych: jednorodne dla całego zespołu,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) dopuszczalny podziału wewnętrznego terenu,
b) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 800 m2,

- symbolem **7.U/P** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o charakterze nieuciążliwym,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
b) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
c) maksymalna ilość kondygnacji budynku głównego: 2,
d) maksymalna ilość kondygnacji budynku towarzyszącego: 1,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,
g) minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg, placów i terenów otwartych: 5 sztuk / 100 mb,
h) architektura zalecana: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu,
i) architektura dopuszczalna: zabudowa o wysokim standardzie architektonicznym, pozbawiona elementów dysharmonijnych w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, w stosunku do lokalnych tradycji budowlanych i charakteru miejscowego kulturowego krajobrazu rolniczego,
j) podpiwniczenie: dopuszczalne,
k) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
l) maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
m) maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,30 m,
n) maksymalna wysokość budynku głównego: 10,0 m,
o) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 10,0 m,
p) kształt dachu zalecany: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia dachu 15 - 45 stopni,
r) materiał pokrycia i kolor dachu zalecany: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
- ogrodzenia od od strony dróg, placów i terenów otwartych: jednorodne dla całego zespołu,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) dopuszczalny podziału wewnętrznego terenu,
b) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,
c) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 2500 m2,

- symbolem **8.KSn** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) przeznaczenie podstawowe: teren stacji paliw,
b) realizacja przeznaczenia podstawowego wymaga:
- podjęcia procedury oceny oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów szczególnych,
- wykonania dokumentacji hydrogeologicznej,
c) przeznaczenie towarzyszące - teren miejsca obsługi pojazdów i uczestników ruchu o funkcji wypoczynkowo - usługowej wyposażony w parking, jezdnie manewrowe, urządzenia wypoczynkowe i sanitarne, stanowiska obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno - handlowe i informacji turystycznej,
d) dla ustalonego w planie przeznaczenia towarzyszącego obowiązują zasady określone w odpowiednich przepisach o drogach publicznych jak dla MOP II,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) dla ustalonego w planie przeznaczenia terenu wprowadza się obowiązek sporządzenia kompleksowego programu przestrzenno - użytkowego terenu, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu,
b) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt a), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i zagospodarowania terenu,
c) dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
d) typ zabudowy: zespół zabudowy wolnostojącej i zwartej na wydzielonej działce budowlanej,
e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
f) min. udział terenów zieleni w powierzchni działki: 30%,
g) maksymalna ilość kondygnacji: 1,

h) podpiwniczenie: dopuszczalne,
i) kształt dachu: nie określa się,
j) nadbudowy w dachu: niedopuszczalne,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział terenu: niezalecany, w uzasadnionych przypadkach dopuszczalny podział terenu na zasadach wynikających z programu przestrzenno - użytkowego, o którym mowa w pkt 2)a),

- symbolem **9.K/U** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren komunikacji z dopuszczeniem zabudowy usługowej w zakresie obsługi ruchu samochodowego,
b) przeznaczenie podstawowe - teren miejsca obsługi pojazdów i uczestników ruchu o funkcji wypoczynkowo - usługowej wyposażony w parking, jezdnie manewrowe, urządzenia wypoczynkowe i sanitarne, stanowiska obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno - handlowe i informacji turystycznej,
c) dla ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego obowiązują zasady określone w odpowiednich przepisach o drogach publicznych jak dla MOP II,
d) przeznaczenie towarzyszące:
- zabudowa usługowa w zakresie obsługi ruchu samochodowego,
- usługi turystyczne,
- usługi związane z obsługą drogi krajowej,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) dla ustalonego w planie przeznaczenia terenu wprowadza się obowiązek sporządzenia kompleksowego programu przestrzenno - użytkowego terenu, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu,
b) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt a), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i zagospodarowania terenu,
c) dla całego terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
d) typ zabudowy: zespół zabudowy wolnostojącej i zwartej na wydzielonej działce budowlanej,
e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,
g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,
h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
i) podpiwniczenie: dopuszczalne,
j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
k) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
l) maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m,
m) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,
n) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
o) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
p) materiał pokrycia dachu: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
r) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
s) detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych,
t) ogrodzenia:
- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

a) podział terenu: niezalecany, w uzasadnionych przypadkach dopuszczalny podział terenu na zasadach wynikających z programu przestrzenno - użytkowego, o którym mowa w pkt 2)a),

§ 5

Ustala się 30 % stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.

§ 6

Zobowiązuje się Wójta Gminy do:
1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku,
2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 6, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Gminy Potęgowo
Wojciech Rębacz