DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia wtorek, 16 kwietnia 2019 r.

Poz. 1869

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 16.04.2019 15:11:50

UCHWAŁA NR VII/67/2019
RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 21 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów Głuszyno i Głuszynko, w gminie Potęgowo

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XLV/337/2017 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów Głuszyno i Głuszynko, w gminie Potęgowo, Rada Gminy Potęgowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo" uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/338/2014 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 30 września 2014r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów Głuszyno i Głuszynko, w gminie Potęgowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów Głuszyno i Głuszynko, w gminie Potęgowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 77 ha, którego granice określono na załącznikach 1a i 1b do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1a i 1b;

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.

§ 3. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) kształtowania przestrzeni publicznych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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 gospodarstwa rolnego;

2) **blendzie** – należy przez to rozumieć płytką wnękę w ścianie w miejscu zamurowanego okna, o wykroju odpowiadającym temu oknu, stosowaną w celach estetycznych;

3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kacie nachylenia od 0 do 12 stopni;

4) **historycznej zabudowie** – należy przez to rozumieć obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 3 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;

8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, zakład pogrzebowy, tartak;

10) **stanie istniejącym** – stanie na czas uchwalenia niniejszego planu;

11) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne:

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbole cyfrowe oznaczające numer terenu;

4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu;

7) granica strefy "WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

8) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 52 tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **10** do **12** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **13** do **15** oraz symbolem literowym **MW,** oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **16** do **25** oraz symbolem literowym **RM,** oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **26** i **27** oraz symbolem literowym **RU,** oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;

6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **28** do **38** oraz symbolem literowym **R,** oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren rolniczy;

7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **39** oraz symbolem literowym **ZP,** oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej;

8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **40** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni krajobrazowej;

9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **41** i **42** oraz symbolem literowym **ZL,** oznaczającym ich przeznaczenie tj. lasy;

10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **43** i **44** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren wód powierzchniowych śródlądowych;

11) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **45** oraz symbolem literowym **KT**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren obsługi komunikacji transportowej;

12) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **46** oraz symbolem literowym **W**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę;

13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **01** do **06** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki elewacji oraz dachów w nowych budynkach, tj:

1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru, szarym lub grafitowym. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;

2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:

   a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

   b) dopuszcza się dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, budynkach inwentarskich, gospodarczych i garażowych,

   c) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;

3) ustaleń zawartych w pkt 1 i 2 nie stosuje się do obiektów wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, podlegających ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują zasady określone w § 11.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakową kolorystykę dachów oraz jednakową kolorystykę elewacji.

3. W granicach jednej działki budowlanej przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego.

4. W granicach planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 9. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenia dróg;

2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

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

§ 10. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) tereny oznaczone symbolem literowym **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) tereny oznaczone symbolem literowym **MW** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją;

6) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

7) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;

8) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

9) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

10) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;

11) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

12) nawozy naturalne przechowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy;

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.);

2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami z cegły licowej;

3) zakaz zamurowywania otworów okiennych i wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do dotychczasowych podziałów okien. Zakaz dotyczy ścian eksponowanych od strony drogi publicznej;

4) w przypadku zaistnienia konieczności zamurowania otworu okiennego, ze względu na zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części, dopuszcza się zastosowanie blendy;

5) zakaz zamurowywania otworów drzwiowych i wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej zabudowy. Zakaz dotyczy ścian eksponowanych od strony drogi publicznej;

6) nakaz stosowania/odtwarzania kolorystyki historycznej zabudowy;

7) zakaz nadbudowy oraz rozbudowy budynku w części eksponowanej od strony drogi publicznej;

8) dopuszcza się likwidację historycznej zabudowy wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Niezależnie od stanu zachowania, właściciel zobowiązany jest po uzyskaniu zgody na rozbiórkę od organu ds. ochrony zabytków, wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną rozbieranego budynku i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków,

9) w przypadku likwidacji historycznego budynku i budowy w jego miejscu nowego budynku, należy zachować dotychczasowe gabaryty.

§ 12. W granicach terenu **39-ZP** zlokalizowany jest fragment parku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują następująca ustalenia:

1) należy zachować funkcję parkową terenu;

2) nowe zagospodarowanie lub rewaloryzację parku należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków;

3) dla nowego zagospodarowania parku należy opracować dokumentację rewaloryzacji parku zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący między innymi elementy małej architektury, zieleń, układ komunikacyjny;

4) przed uporządkowaniem terenu parku należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego obiektu i opracować plan zakresu działań porządkujących obiekt;

5) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni oraz w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa, jednak należy braki te uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami. Wycinka bądź wykonanie nowych nasadzeń w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków.

§ 13. 1. Planem wyznacza się granice strefy WII częściowej ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego AZP 8-33/32, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających inwestycję, na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla obszarów objętych opracowaniem, na których nie znajdują się stanowiska archeologiczne, w przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych dojdzie do przypadkowego odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały.

3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 11 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.
Wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 15. W granicach obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest teren ujęć wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

§ 16. Część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN i MN/U: 1000m^2, za wyjątkiem terenów 10-MN/U i 12-MN/U, dla których dopuszcza się minimalną powierzchnię 950m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolem MW: w liniach rozgraniczających terenów,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolem RM: 3000m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m lub jak na rysunku planu;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 z tolerancją do 10%.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 18. 1. Na terenach **3-MN, 4-MN, 9-MN, 27-RU,** ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oznaczony na rysunku planu, w granicach którego obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

2. W przypadku skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, zakaz zawarty w ust. 1 traci moc.

§ 19. 1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczpospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi", w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

2. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych – zabrania się używania nadajników elektroenergetycznych, które generują pole elektroenergetyczne przekraczające natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9kHz do 300 GHz mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28’46,354’’N oraz 17°06’38,046’’E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64m n.p.m.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach lub bezpośrednio przy granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają publiczne drogi powiatowe, zgodnie z rysunkiem planu;

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,

c) dla budynków usługowych: 1 miejsce postojowe na 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego i 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych,

d) dla budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny i 1 miejsce postojowe/ 5 zatrudnionych,

e) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych;

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

3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;

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

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,

c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 21. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;

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

3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenie w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. Do zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;

2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;

3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do kolektorów sanitarnych. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi przydomowymi oczyszczalniami ścieków;

2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;

3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 23. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

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

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

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe:

§ 24. Dla terenu **1-MN** (o powierzchni ok. 0,35ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

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

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;

10) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;

11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Na terenie 1-MN zlokalizowane są obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują ustalenia określone w § 11.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7, w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

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

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;

11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 26. Dla terenu **3-MN** (o powierzchni ok. 0,36ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7, w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

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

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;

11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

4. Ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 27. Dla terenów: **4-MN** (o powierzchni ok. 1,55ha)**, 5-MN** (o powierzchni ok. 0,55ha)**, 6-MN** (o powierzchni ok. 0,36ha)**, 7-MN** (o powierzchni ok. 1,29ha)**, 8-MN** (o powierzchni ok. 0,78ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 3,42ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7, w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

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

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;

11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Teren **4-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Na terenach **4-MN** i **9-MN** ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenów: **10-MN,U** (o powierzchni ok. 0,19ha), **11-MN,U** (o powierzchni ok. 0,37ha) oraz **12-MN,U** (o powierzchni ok. 2,41ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych. W granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,07;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 950m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;

11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. W granicach terenu 12-MN zlokalizowane są obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują ustalenia określone w § 11.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenów: **13-MW** (o powierzchni ok. 0,27ha) i **14-MW** (o powierzchni ok. 0,17ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,1, w tym 0,9 dla kondygnacji nadziemnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1300m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: do 3, ,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: do 10m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;

11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenu **15-MW** (o powierzchni ok. 0,22ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7, w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

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

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: do 4, w tym poddasze użytkowe,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: do 12m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;

11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 31. Dla terenów: **16-RM** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **17-RM** (o powierzchni ok. 0,90 ha), **18-RM** (o powierzchni ok. 1,75 ha), **19-RM** (o powierzchni 0,12 ha), **20-RM** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **21-RM** (o powierzchni ok. 0,57 ha), **22-RM** (o powierzchni ok. 0,80 ha), **23-RM** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **24-RM** (o powierzchni ok. 2,22 ha) i **25-RM** (o powierzchni ok. 0,57 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

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

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: do 9m;

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 10m,

c) dla budynków garażowych: do 6m;

11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. W granicach terenów **16-RM**, **17-RM** i **18-RM** zlokalizowane są obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują ustalenia określone w § 11.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32. Dla terenu **26-RU** (o powierzchni ok.1,29 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych. Zakaz chowu i hodowli zwierząt.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

6) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2;

9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;

10) wysokość zabudowy: do 10m;

11) geometria, kolorystyka i pokrycie dachu oraz kolorystyka i pokrycie elewacji: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 33. Dla terenu **27-RU** (o powierzchni ok. 4,88 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych. Zakaz chowu i hodowli zwierząt.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 10%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia działki: jak w stanie istniejącym;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2;

9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;

10) wysokość zabudowy: do 10m;

11) geometria, kolorystyka i pokrycie dachu oraz kolorystyka i pokrycie elewacji: zgodnie z § 8.

3. W granicach terenu ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34. Dla terenów: **28-R** (o powierzchni ok. 3,54 ha), **29-R** (o powierzchni ok. 5,94 ha), **30-R** (o powierzchni ok. 18,45 ha), **31-R** (o powierzchni ok. 0,62 ha), **32-R** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **33-R** (o powierzchni ok. 6,67 ha), **34-R** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **35-R** (o powierzchni ok. 1,37 ha), **36-R** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **37-R** (o powierzchni ok. 0,13 ha) i **38-R** (o powierzchni ok. 3,69 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

4. Teren oznaczony symbolem **32-R**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy WII częściowej ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

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

§ 35. Dla terenu **39-ZP** (o powierzchni ok. 0,33 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury związanej z funkcjonowaniem parku. Dopuszcza się układ komunikacyjny wyłącznie związany z funkcjonowaniem parku.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

4. W granicach terenu zlokalizowany jest fragment parku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w par. 12.

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

§ 36. Dla terenu **40-ZK** (o powierzchni ok. 1,44 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni krajobrazowej. Obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

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

§ 37. Dla terenów: **41-ZL** (o powierzchni ok. 0,71 ha) i **42-ZL** (o powierzchni ok. 0,06 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasów. Obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

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

§ 38. Dla terenów: **43-WS** (o powierzchni ok. 0,05 ha) i **44-WS** (o powierzchni ok. 0,11 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

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

§ 39. Dla terenu **45-KT** (o powierzchni ok. 0,06 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji transportowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

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

§ 40. Dla terenu **46-W** (o powierzchni ok. 0,3 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – ujęcie wód podziemnych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 20.

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

§ 41. Dla terenów: **01-KDW, 02-KDW, 03-KDW, 04-KDW, 05-KDW, 06-KDW,** oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

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

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

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe

§ 42. 1. Traci moc Uchwała Nr VII/42/2011 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBÓW GŁUSZYNO I GŁUSZYNKO, W GMINIE POTĘGOWO. OBRĘB GŁUSZYNO

Załącznik nr 1a
do Uchwały Nr ...../...../.....
Rady Gminy Potęgowo
z dnia .....

N SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY POTĘGOWO
(uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/338/2014 z dnia 3 września 2014 r.)

granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA STUDIUM:

GŁÓWNE OBSZARY FUNKCJONALNE GMINY:

TERENY ZURBANIZOWANE
tereny zwartej zabudowy

OBSZARY PREDYSTYNOWANE DO ROZWOJU FUNKCJI STRATEGICZNYCH DLA ROZWOJU GMINY

tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
tereny predysponowane do rozwoju turystyki
strefy lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW
strefy ochronne urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

GŁÓWNE OŚRODKI FUNKCJONALNE

inne ośrodki koncentracji funkcji komercyjnych
ośrodki usług związanych z obsługą ruchu turystycznego

OCHRONA PRZYRODU I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA:

tereny osnowy ekologicznej
główne kompleksy gruntów rolnych o glebach chronionych (grunty klasy III oraz grunty rolnicze)

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:

obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
2 Głuszyno - zespół pałacowo - parkowy
granice terenów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego
obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
obiekty i tereny w ewidencji zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków
historyczne parki
strefy ochrony archeologiczno - konserwatorskiej:
strefy WI
strefy W II
strefy W III
strefa ochrony historycznego układu przestrzennego
strefy ochrony ekspozycji

SYSTEM TRANSPORTOWY:

linie kolejowe
DROGI POWIATOWE
1184G - Z Planowana klasa techniczna drogi
numer drogi
PLANOWANE PRZEBIEGI DRÓG ROWEROWYCH:
regionalna trasa rowerowa nr 125

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

ZAOPATRZENIE W WODĘ
ujęcia wody do zachowania i modernizacji
ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
planowane linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV
TELEKOMUNIKACJA
radiolinia

TERENY ZAMKNIĘTE:

linia kolejowa relacji Gdańsk - Szczecin

WYRYS ZE STUDIUM

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
1-MN,U symbol cyfrowy - numer terenu
symbol literowy - przeznaczenie terenu
17 wymiar w metrach

2. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu

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

nieprzekraczalna linia zabudowy
pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN

4. Przeznaczenie terenu

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
RU teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych
R tereny rolnicze
KT teren obsługi komunikacji transportowej
W teren ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę
KDW teren drogi wewnętrznej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej SN

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Potęgowo
76-230 Potęgowo
ul. Kościuszki 5

ETAP

uchwalenie planu - marzec 2019 r.

SKALA

0 20 40 60 80m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBÓW GŁUSZYNO I GŁUSZYNKO, W GMINIE POTĘGOWO. OBRĘB GŁUSZYNKO.

Załącznik nr 15
do Uchwały Nr ...../.....
Rady Gminy Potęgowo
z dnia .....

Poz. 1089

SKALA 1:1000

WYKAZ SZ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POTĘGOWO
(uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/338/2014 z dnia 3 września 2014 r.)

WYKAZ SZ STUDIUM

OZNACZENIA STUDIUM:

granica obszaru objętego planem

GŁÓWNE CHCIANY FUNKCJONALNE GMINY:

TEREN ZURBANIZOWANE

tereny zwartej zabudowy

OBSZARY PRZESTRZENNYMI DO ROZWIĄZANIA STRATEGICZNYCH DLA ROZWOJU GMINY

tereny wytrzyma przestrzeni publicznej

strefa lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW

strefa ochrona eksploat wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (wyjątek z ogólnorozwojowym w odzyskowie wód rzyjaciołowskich i odbiornik) tereny

GŁÓWNE CIĄGI FUNKCJONALNE

linie ukształtowania konturowej linii komunikacji

OCHRONA PRZYRODY I KSZTAŁTOWANIE BIOSKRZOŚCIA

tereny zieleni obszaru rzeki

główne korytarze gruntów rolnych o gatach chronionych

ignoti ktoś ilo ma gwarn wnioset

granica głównych zlewni wód podziemnych (GZWP)

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

strefa I terenu w wartości ustalone wytrzyma

konserwatorzy zabytków

historyczne parki

strefa ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

strefa «A»

strefa «W I»

strefa «W II»

strefa ochrony historycznego układu przestrzennego

strefa ochrony ekspozycji

SYSTEM TRANSPORTOWY

linie kolejowe

DROGI POWIATOWE

119KG - J Planowana droga techniczna drogi

kartel drogi

PLANOWANE PRZEBIEGI DROGI BOMBOWYCH

regionalna trasa rowerowa nr 103

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ZAOPATRZENIE W WODĘ

zbiorcze wody dla miejscowości

TELEKOMUNIKACJA

radiolinia

TERENY ZAMKNIĘTE

linia kolejowa nr 202 Gdańsk - Szczecin

1. OZNACZENIA OGÓLNE, BEZPOŚREDNIO OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem

granica terenów o różnym sposobie przeznaczenia

1-MN,U tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

tereny zieleni - nasadzenia

tereny zieleni - zieleń leśna

wysokie w metrach

2. Oznaczenia obiektów o stanie ochrony dziedzictwa kulturowego i dobrów, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

OBSZARY PLANU

obszary wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków

podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu

granice strefy WP częściowej ochrony archeologicznej (rozwoju archeologicznych

3. Oznaczenia obiektów sieci wodnej, zasady i obszarów kształtowania obszaru i krajobrazowania terenu

nieprzekraczalna linia zabudowy

pas ograniczeń ochronnych linii elektroenergetycznej 3K

4. Przeznaczenie terenu

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

RP tereny rolniczej wyłącznie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

R tereny rolnicze

ZP tereny zieleni urządzonej

ZL tereny zieleni leśnej(ochronnej)

W tereny wód powierzchniowych śródlądowych

WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych

KDW tereny dróg wewnętrznych

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW

podstawy najwyższej linii elektroenergetycznej 3K

projektowana linia podziału działek

granica Zlewni gruntów Wód Podziemnych nr 115 - zlewnia Głęboczkowego Łupowo

DYSPOZYCJA

Gmina Potęgowo
76-230 Potęgowo
ul. Kościuszki 8

ETAP

uchwalenia planu - marzec 2019 r.

SKALA

0 20 40 60 80m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/67/2019

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 21 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie trwania dyskusji publicznej nad ustaleniami przyjętymi w projekcie planu została złożona jedna uwaga do protokołu. Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Potęgowo i nie podlega ona rozpatrzeniu przez Radę Gminy Potęgowo.

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.).

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/67/2019

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 21 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. Obszar objęty planem częściowo zlokalizowany jest w granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VII/42/2011 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Potęgowo w gminie Potęgowo, obejmującego tereny położone na północ od linii kolejowej. Jest to obszar częściowo zabudowany. Obszar częściowo jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zainwestowania wg. ustaleń planu będzie wymagała rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. W graniach planu nie planuje się nowych dróg publicznych. Zagospodarowanie terenu objętego planem jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

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

2) 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,

3) 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. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia publicznych dróg gminnych.

3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.

4. 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. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancje 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 dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

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 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski