

Uchwała Nr X/95/2019
Rady Gminy Potęgowo
z dnia 25 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu obrębów Warcimino i Żychlin, w gminie Potęgowo

Działając 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 2019 r. poz. 506) oraz w związku z Uchwałą nr XLV/338/2017 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów Warcimino i Żychlin 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 Warcimino i Żychlin w gminie Potęgowo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów Warcimino i Żychlin w gminie Potęgowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar powierzchni około 71 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

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

Ileokroć 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 ujęte w 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 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie ich ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni tej działki. 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) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;
- 10) **stanie istniejącym** – stanie na czas uchwalenia niniejszego planu;
- 11) **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 mechanicznej, warsztat wulkanizacyjny;
- 12) **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 ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu;
- 7) granica strefy "WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 9) 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 66 terenów wyznaczonych 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. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **10** i **11** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **12** do **32** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **33** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **34** oraz symbolem literowym **UR**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren usług kultu religijnego;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **35** oraz symbolem literowym **US/ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **36** do **46** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny rolnicze;
- 8) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **47** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **48** i **49** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zieleni krajobrazowej;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **50** i **51** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **52** do **54** oraz symbolem literowym **W**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 12) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **02** do **03** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 14) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **04** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 15) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **05** do **012** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz pokrycia i kolorystyki 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 o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się naczółki,
 - b) na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **22-RM, 26-RM, 30-RM – 32-RM**, dopuszcza się dachy wielospadowe o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych,
 - d) 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 ujętych w 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 jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów i wykończenia elewacji.
3. W granicach jednej działki budowlanej przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego.
4. W przypadku działek niezabudowanych budynki należy lokalizować kalenicą prostopadłe lub równoległe do linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu od strony wjazdu na działkę. Nie dotyczy działek o nieregularnym przebiegu linii zabudowy.
5. W przypadku działek zabudowanych nowe budynki należy lokalizować kalenicą prostopadłe lub równoległe do istniejącego w granicach działki lub nieruchomości budynku mieszkalnego lub innego jeżeli budynek mieszkalny nie występuje. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków kalenicą prostopadłe lub równoległe do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy lub do jednej z bocznych granic działki, na której ma zostać zlokalizowany budynek.
6. 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 **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć wskazanych w obowiązujących przepisach jako mogące potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 10) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 11) nawozy naturalne przechowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 12) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 13) nakaz zachowania istniejących oczek wodnych;
- 14) nakaz zachowania istniejącego, zdrowego drzewostanu, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki wynikającej ze względów bezpieczeństwa, budowy układu komunikacyjnego oraz zabiegów pielęgnacyjnych;
- 15) nakaz ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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 ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

- dom mieszkalny w zagrodzie - Warcimino 14, dz. nr 24/1,
- dom mieszkalny w zagrodzie - Warcimino 15, dz. nr 27/2,
- dom mieszkalny w zagrodzie - Warcimino 16, dz. nr 29/8,
- dom mieszkalny w zagrodzie - Warcimino 17, dz. nr 30/2,
- dom mieszkalny w zagrodzie - Warcimino 18, dz. nr 31,
- dom mieszkalny w zagrodzie - Warcimino 19, dz. nr 32,
- dom mieszkalny w zagrodzie - Warcimino 20, dz. nr 54,

- dom mieszkalny w zagrodzie - Warcimino 21, dz. nr 52,
- dom mieszkalny w zagrodzie - Warcimino 22, dz. nr 11,
- dom mieszkalny - Żychlin 5, dz. nr 16,
- dom mieszkalny - Żychlin 11, dz. nr 25,
- dom mieszkalny - Żychlin 13, dz. nr 68,
- dom mieszkalny - Żychlin 16, dz. nr 75,

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/odtworzenia 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 rozbiorę 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.

Planem wyznacza się granice strefy VII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 9-33/125 (cmentarzysko płaskie), 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 interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13.

Planem wyznacza się granice strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 9-33/129, 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 interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

1. W granicach terenów **35-US/ZP** i **47-ZP** dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych, dla których ustala się:
 - 1) urządzenie minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP oraz minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/ZP;
 - 2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
 - 3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
 - 4) stosowanie takich materiałów, jak kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła licowa.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.
3. W obrębie poszczególnych przestrzeni publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.
4. Obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

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 7.

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

§ 16.

W granicach obszaru planu zlokalizowane są tereny ujęć wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których obowiązują przepisy odrębne.

§ 17.

Obszar planu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115, dla którego ochrony obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 18.

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**: 1200m², za wyjątkiem terenu **6-MN**, dla którego ustala się 1000m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **RM**: 3000m²,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **U**, **UR**, **US/ZP**: w liniach rozgraniczających terenów;
 - 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 5% lub jak na rysunku planu.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19.

1. Na terenach **6-MN**, **9-MN**, **10-MN/U**, **11-MN/U**, **16-RM** - **18-RM**, **27-RM** - **29-RM**, **35-US/ZP** 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.

§ 20.

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej 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 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21.

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 zapewnia powiatowa droga publiczna klasy zbiorczej oraz gminne drogi publiczne klasy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **01-KDZ**.
4. 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 usługowych: 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny i 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 – 15,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 15;
 - 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.

§ 22.

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

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23.

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 zaopatrzenia 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 oczyszczalniąmi 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.

§ 24.

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:

§ 25.

Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 2,50ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 1,25ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 1,05ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 2,02ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 1,57ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 1,31ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 0,48ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 0,65ha) oraz **9-MN** (o powierzchni ok. 1,07ha), 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. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego;

- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym 0,4 dla kondygnacji nadziemnych;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200m², za wyjątkiem terenu **6-MN**, dla którego ustala się 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 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) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.
 4. Teren **2-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 5. W granicach terenów **6-MN** i **9-MN** ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 26.

Dla terenów **10-MN/U** (o powierzchni ok. 0,34ha) oraz **11-MN/U** (o powierzchni ok. 0,66ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy 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. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%. W przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji mieszkaniowej dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75, w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych. W przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji mieszkaniowej dopuszcza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym 0,4 dla kondygnacji nadziemnych;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1200m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.
4. W granicach terenów ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. 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: **12-RM** (o powierzchni ok. 0,33ha), **13-RM** (o powierzchni ok. 0,33ha), **14-RM** (o powierzchni ok. 0,96ha), **15-RM** (o powierzchni 0,34ha), **16-RM** (o powierzchni ok. 0,60ha), **17-RM** (o powierzchni ok. 0,40ha) i **18-RM** (o powierzchni ok. 0,48ha), **19-RM** (o powierzchni ok. 1,90ha), **20-RM** (o powierzchni ok. 3,75ha), **21-RM** (o powierzchni ok. 0,83ha), **22-RM** (o powierzchni ok. 0,76ha), **23-RM** (o powierzchni ok. 1,34ha), **24-RM** (o powierzchni ok. 0,66ha), **25-RM** (o powierzchni ok. 0,44ha), **26-RM** (o powierzchni ok. 0,48ha), **27-RM** (o powierzchni ok. 0,70ha), **28-RM** (o powierzchni ok. 1,46ha), **29-RM** (o powierzchni ok. 0,96ha) **30-RM** (o powierzchni ok. 0,74ha), **31-RM** (o powierzchni ok. 4,19ha) oraz **32-RM** (o powierzchni ok. 0,51ha), 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. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1,
 - c) dla budynków inwentarskich: do 2;
 - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m,
 - c) dla budynków inwentarskich: do 10m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.
4. W granicach terenu **27-RM** przebiega strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują przepisy odrębne.
5. W granicach terenów **12-RM**, **14-RM**, **16-RM**, **17-RM**, **22-RM**, **26-RM**, **30-RM**, **31-RM** oraz **32-RM** zlokalizowane są obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których ochrony obowiązują ustalenia określone w § 11.

6. W granicach terenów **16-RM, 17-RM, 18-RM, 27-RM, 28-RM** oraz **29-RM** ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28.

Dla terenu **33-U** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego związanego z prowadzoną działalnością usługową o powierzchni nieprzekraczającej 45% powierzchni użytkowej budynku usługowego.
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): 25%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75, w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym poddasze;
 - 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy: do 9m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29.

Dla terenu **34-UR** (o powierzchni ok. 0,11ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego. Dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego związanego z prowadzoną działalnością usługową o powierzchni nieprzekraczającej 45% powierzchni użytkowej budynku.
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): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, w tym 0,4 dla kondygnacji nadziemnych;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: do 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6m;

- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.
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 **35-US/ZP** (o powierzchni ok. 0,88ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z funkcją terenu. Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych, boisk, placów zabaw, ścieżek pieszych i rowerowych.
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): 3%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
 - 10) wysokość zabudowy: do 6m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 21.
4. W granicach terenu ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów: **36-R** (o powierzchni ok. 0,56ha), **37-R** (o powierzchni ok. 1,25ha), **38-R** (o powierzchni ok. 1,09ha), **39-R** (o powierzchni ok. 0,91ha), **40-R** (o powierzchni ok. 2,15ha), **42-R** (o powierzchni ok. 2,53ha) i **46-R** (o powierzchni ok. 12,62ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
4. Teren oznaczony symbolem **40-R**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy VII częściowej ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Teren oznaczony symbolem **36-R**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach strefy VIII częściowej ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32.

Dla terenów: **41-R** (o powierzchni ok. 0,64ha), **43-R** (o powierzchni ok. 1,36ha), **44-R** (o powierzchni ok. 2,10ha), **45-R** (o powierzchni ok. 3,07ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich związanych funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym.
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): 5%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
 - 10) wysokość zabudowy: do 10m;
 - 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
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 **47-ZP** (o powierzchni ok. 0,47ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Obowiązuje zakaz zabudowy. Dopuszcza się lokalizację placów zabaw oraz obiektów i urządzeń służących do sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
4. Nakaz urządzenia 80% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni niskiej i wysokiej.
5. Należy zapewnić dostęp do rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem **50-WS** dla odpowiednich służb w celu konserwacji.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 34.

Dla terenów: **48-ZK** (o powierzchni ok. 0,15ha), **49-ZK** (o powierzchni ok. 0,15ha), 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 § 21.
4. Należy zapewnić dostęp do rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem **51-WS** dla odpowiednich służb w celu konserwacji.
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 terenów: **50-WS** (o powierzchni ok. 0,05ha) i **51-WS** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonego 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 § 21.

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

§ 36.

Dla terenów: **52-W** (o powierzchni ok. 0,02ha), **53-W** (o powierzchni ok. 0,07ha) oraz **54-W** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. W granicach terenów **52-W** i **53-W** wyznaczone są strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla których obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 21.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 37.

Dla terenu **01-KDZ**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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: **02-KDL**, **03-KDL**, oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 **04-KDD**, oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 terenów: **05-KDW**, **06-KDW**, **07-KDW**, **08-KDW**, **09-KDW**, **010-KDW**, **011-KDW** oraz **012-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 IV
Ustalenia końcowe

§ 41.

1. Traci moc Uchwała Nr XLVI/333/2014 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 28 sierpnia 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Farma elektrowni wiatrowych - Warcimino" w gminie Potęgowo, 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.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr X/95/2019 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów Warcimino i Żychlin w gminie Potęgowo.

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Na zdecydowanej większości obszaru objętego planem nie obowiązywał wcześniej żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowią grunty rolne w granicach obrębu Warcimino, zlokalizowane po wschodniej stronie drogi publicznej, biegnącej przez miejscowość. Na tym obszarze obowiązywał do czasu uchwalenia niniejszego planu, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Farma elektrowni wiatrowych - Warcimino" uchwalony Uchwałą Nr XLVI/333/2014 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 28 sierpnia 2014 roku, który przeznaczał ten teren na grunty rolne i ustanawiał na nim bezwzględny zakaz zabudowy, nawet dla budynków gospodarczych i inwentarskich.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na terenach dwóch obszarów funkcjonalnych: rozproszonej zabudowy wiejskiej oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Zgodnie z zapisami Studium „Wyznaczenie granic poszczególnych obszarów lokalizacji funkcji strategicznych dla rozwoju gminy nie oznacza całkowitego ich przeznaczenia pod zagospodarowanie związane z daną funkcją. Tereny te stanowią preferowane miejsca lokalizacji obiektów funkcji strategicznych na obszarze gminy ze względu na predyspozycje.” W związku z powyższym dokładny przebieg granic terenów zurbanizowanych powinien zostać dostosowany do granic geodezyjnych działek, użytków rolnych lub innych elementów przestrzennych. Ustalenia projektu planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w sąsiedztwie planowanej farmy wiatrowej. W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961 z późn. zm.) zmieniły się minimalne odległości, jakie należy zachować pomiędzy budynkami mieszkalnymi, a elektrowniami wiatrowymi. Po uwzględnieniu tych odległości znaczna część obszaru objętego opracowaniem znalazła się w oddziaływaniu elektrowni wiatrowych i zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna zostać wyłączona z zabudowy. Na mocy art. 15 ust. 8 „*w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych*”. Skorzystanie z tych przepisów pozwoli zachować prawo do zabudowy w granicach terenów objętych planem i przeznaczonych pod zabudowę, co było głównym celem sporządzenia niniejszego opracowania. Poza tym, plan ustala spójne zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenów objętych jego granicami, a jego ustalenia w zakresie dopuszczonych funkcji mają przeciwdziałać powstawaniu konfliktów przestrzennych wynikających z lokalizacji obok siebie inwestycji wzajemnie się wykluczających i negatywnie oddziałujących na siebie, tak jak np. zabudowa mieszkaniowa i zabudowa produkcyjna w gospodarstwach rolnych, ze szczególnym wskazaniem na przemysłowe ферmy trzody chlewnej.

Procedura sporządzenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów Warcimino i Żychlin w gminie Potęgowo* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą nr XLV/338/2017 Rady Gminy Potęgowo z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego fragmentu obrębów Warcimino i Żychlin w gminie Potęgowo. Plan uzyskał wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia, zgodnie z art. 17 upizp. Plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 2.05.2019r. do 23.05.2019r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami odbyła się 20 maja 2019r. w siedzibie Urzędu Gminy Potęgowo. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 6 czerwca 2019r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp, poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (par. 8 – 10 projektu planu). Granice planu obejmują nieruchomości prywatne, przeznaczone głównie na tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi oraz tereny rolnicze. W granicach planu znajdują się ponadto tereny komunikacji, infrastruktury, tereny rekreacyjne oraz kultu religijnego. Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Słupsku.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Stawka 0% została zastosowana dla terenów, które nie zmieniły swojego przeznaczenia oraz dla terenów komunikacji i terenów należących do Gminy Potęgowo. Ponadto wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową i siedliskową będzie generowało wpływy z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczej.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b. W ustaleniach planu zostały uwzględnione ograniczenia wynikające z położenia nieruchomości objętych planem w strefie ograniczonego użytkowania wynikające z zapisów "Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi".

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W par. 23 oraz par. 24 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 23 oraz par. 24 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Ponadto na przedmiotowym obszarze znajdują się ujęcia wody podziemnej, które objęto odpowiednią ochroną. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu była przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty, z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów, poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia projektu planu poprzez wprowadzenie odpowiednich parametrów dróg publicznych, uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr XXIX/220/2016 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo.*

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.