



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 21 grudnia 2012 r.

Poz. 4521

### UCHWAŁA NR XXIV/173/2012 RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 21 września 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Żychlin, Darżyno, Grąbkowo, Warcimino w gminie Potęgowo.**

Na podstawie - art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 poz. 567;

- w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647),

#### **Rada Gminy Potęgowo uchwala, co następuje:**

##### **Rozdział 1.**

##### **- Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Potęgowo” - uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy terenów położonych w obrębie Żychlin, Darżyno, Grąbkowo, Warcimino w gminie Potęgowo.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię około 140 ha w obrębach geodezyjnych Żychlin, Darżyno, Grąbkowo, Warcimino, a jego granice stanowią tereny działek nr 257, 258, 260, 261, 263, 265, 266 obręb Darżyno 236 obręb Grąbkowo, 14/9, 14/9 obręb Warcimino, 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 98/1, 84, 56 oraz część działki nr 92 (droga) obręb Żychlin, jak na rysunku planu.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne.
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;

#### 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **elektrownie wiatrowe** – budowle techniczne (wirnik, gondola, wieża, fundament) wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, stanowiące urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku, zewnętrznej ściany budynku nie stanowią w kondygnacji parteru - schody i pochylnie wejściowe do budynku a także ganki wejściowe, wiatrolapy wysunięte poza zewnętrzną ścianę budynku o nie więcej niż 2,5m, w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 3) **miejsce postojowe** należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) **reklama** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami; rozróżnia się dwa rodzaje nośników reklamowych:
  - a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
  - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, sztyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;
- 6) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),
  - b) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
  - c) drzewa i krzewy, na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,
  - d) drzewa i krzewy, za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;
- 7) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu gdzie określa się:

- 1) kolejny numer terenu elementarnego;
- 2) przeznaczenie terenu.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania.

4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu gdzie określa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

§ 5. 1. Plan zawiera dwu szczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zasady scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia dotyczące systemu komunikacji;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 13) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 6. 1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);
- 3) linie rozgraniczające tereny wydzielen wewnętrznych (tereny o różnych zasadach zagospodarowania);
- 4) oznaczenia terenów:
  - a) sposób oznaczenia terenu elementarnego,
  - b) sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 5) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
  - a) RM – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
  - b) R – tereny rolnicze,
  - c) ZL – lasy,
  - d) W – tereny wód powierzchniowych,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) strefa W.I ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
  - b) strefa W.III ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) granica strefy ochronnej,
  - b) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od linii energetycznej;
- 9) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:

- a) KD.L – droga klasy L – lokalna,
  - b) KD.W – droga wewnętrzna,
  - c) lokalna trasa rowerowa;
- 10) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) EE – teren elektrowni wiatrowej,
  - b) linia energetyczna średniego napięcia 15kV.

## **Rozdział 2.**

### **- Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu.**

#### **§ 7. Przeznaczenie terenów**

1. Na granicy terenu 01.RM przeznaczonego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się na całym terenie objętym planem lokalizację masztów do pomiaru siły i kierunku wiatru oraz urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

3. Tereny oznaczone jako 02.R, 03.R pozostają, w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu:

- 1) ustala się zasady zalesienia użytków rolnych:
  - a) dopuszcza się zalesienia na glebach zagrożonych erozją, niezależnie od klasy gleby,
  - b) dopuszcza się zalesienia gruntów bezpośrednio przylegających do istniejących kompleksów leśnych, niezależnie od powierzchni przeznaczonej do zalesienia,
  - c) wyklucza się zalesienia gleb pochodzenia organicznego torfowych i torfowo mułowych, tj. gruntów regulujących stosunki wodne,
  - d) wyklucza się zalesienia użytków rolnych w odległości mniejszej niż 200m od planowanej lokalizacji elektrowni wiatrowej, oznaczonej w planie jako EE;
- 2) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych i innych zbiorników wodnych, zwiększających zdolności retencyjne obszaru w odległości nie mniejszej niż 200m od planowanej lokalizacji elektrowni wiatrowej, oznaczonej w planie jako EE .

#### **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się zasady lokalizacji reklam na terenie 01.RM:

- 1) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i innych nośników reklamowych, dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni maksymalnej 3m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

2. Na terenach 02.R, 03.R i 04.ZL obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.

3. Wyklucza się wykorzystanie elektrowni wiatrowej jako nośnika reklamowego.

#### **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

2. Wyznacza się strefy ochronne oznaczone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych od granic terenu 01.RM, od ściany lasu i oczka wodnego na terenie 04.ZL oraz od terenu lokalnego korytarza ekologicznego, przebiegającego wzdłuż południowej granicy planu.

3. W celu ograniczenia antropizacji krajobrazu ustala się:

- 1) na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych, przy czym za drzewostan wartościowy nie uznaje się drzew owocowych i zieleni ruderalnej;

- 2) obowiązuje ochrona i uzupełnienie istniejących zadrzewień przydrożnych wzdłuż dróg istniejących;
- 3) dopuszcza się możliwość wycinki drzew w zakresie niezbędnym na etapie budowy elektrowni wiatrowych pod warunkiem ekwiwalentnej rekompensaty zlikwidowanego zasobu zieleni;
- 4) elektrownie wiatrowe mają być posadowione na konstrukcjach rurowych;
- 5) wszystkie konstrukcje turbin wiatrowych, łącznie z wieżami powinny być pomalowane w kolorach pastelowych, nie kontrastujących z otoczeniem (np. tonacja szara).

4. Na terenach 02.R, 03.R i 04.ZL obowiązuje zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, za wyjątkiem miejsc niezbędnych do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów lub dróg.

#### § 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

2. W celu ochrony znajdujących się w granicach planu oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) strefę „W.I” pełnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej następującego stanowiska:

L.p.	Nr ewid.	Funkcja - chronologia – kultura archeologiczna	położenie nr ew. działki
1.	AZP 009-33/143	cmentarzysko neolit, kultura pucharów lejkowatych, grobowiec megalityczny	dz. nr 7/3 ob. Warcimino

- 2) w strefie „W.I” pełnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji na terenie stanowiska o własnej formie krajobrazowej (cmentarzyska kurhanowe, cmentarzyska płaskie) i na obszarach bezpośrednio do nich przylegających,
- b) obowiązek uzgodnienia wszelkich projektów i planów obejmujących obszar strefy „W.I” pełnej ochrony konserwatorskiej z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 3) strefę „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno konserwatorskiej następujących stanowisk:

Nr strefy	Nr ewid.	Funkcja - chronologia – kultura archeologiczna	położenie nr ew. działki
1.	AZP 009-33/79	osada neolit	dz. nr 56 ob. Żychlin
2.	AZP 009-33/137	osada kultura łużycka, oksywsko-wielbarsa,	dz. nr 56 ob. Żychlin
3.	AZP 009-33/139	osada kultura łużycko-pomorska,	dz. nr 56 ob. Żychlin
4.	AZP 009-	osada kultura	dz. nr 56 ob.

	33/140		łużycko- pomorska,	Żychlin
5.	AZP 33/141	009-	mezolit / neolit, osada kultura łużycko- pomorska,	dz. nr 84 ob. Żychlin
6.	AZP 33/142	009-	mezolit / neolit, osada kultura łużycko- pomorska,	126/3 i 126/4 ob. Żychlin

4) w strefie „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu obowiązują:

- a) przeprowadzenie na obszarze stanowiska archeologicznego badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi realizowanego w trakcie procesu inwestycyjnego, w zakresie określonym pozwoleniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) po rozpoznaniu wartości kulturowych stanowiska na podstawie wyników archeologicznych badań interwencyjnych, w szczególnych przypadkach, może być niezbędne przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych, w zakresie określonym pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków; po zakończeniu badań archeologicznych teren będzie mógł być trwale zainwestowany,
- c) uzgodnienie wszystkich planów i projektów dotyczących terenów wyznaczonych stref ochrony archeologicznej z Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

**§ 11. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych** Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych zalicza się pas drogi 01.KD.L, dla którego ustala się:

- a) obiekty małej architektury: dopuszcza się,
- b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,
- c) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania,
- d) urządzenia techniczne: dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej,
- e) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenia ulic, np.: kioski, budki telefoniczne, wiaty przystankowe.

**§ 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 13. Zasady scalanie i podział nieruchomości** Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.

#### **§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Zakaz lokalizacji zabudowy obowiązuje na terenach leśnych oznaczonych w planie jako ZL- tereny leśne.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) na terenach przeznaczonych na cele rolnicze - R dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 2) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla budowy farmy elektrowni wiatrowych.

3. Cały teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 115 Zbiornik Morenowy Łupawa. Do czasu ustanowienia obszarów ochronnych obowiązują działania mające na celu ochronę wód podziemnych, w tym szczególnie:

- a) zakaz lokalizowania wylewisk ścieków, gnojowicy i innych substancji niebezpiecznych,
- b) zakaz zrzutu ścieków sanitarnych, do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych; zakaz zrzutu wyżej wymienionych wód i ścieków bez ich oczyszczenia do wód powierzchniowych,
- c) należy dążyć do rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

4. Obowiązują następujące zasady bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych:

- 1) wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być uzgadniane z Urzędem Lotnictwa Cywilnego;
- 2) elektrownie wiatrowe o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu, powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Zamiar budowy obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m npt. przed wydaniem pozwolenia na budowę zgłosić należy do odpowiednich służb ruchu lotniczego sił zbrojnych RP.

6. Przez obszar objęty planem przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 15 kV wyznacza się strefę ograniczeń dla zagospodarowania na stały pobyt ludzi o szerokości 14m po 7m od osi linii. Działania inwestycyjne w granicach strefy wymagają uzgodnienia z zarządcą linii energetycznej. Dopuszcza się możliwość skablowania linii elektroenergetycznej na całym lub części jej przebiegu.

### **§ 15. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

1. Poszczególne tereny składające się na obszar planu obsługiwane są przez:

- 1) drogę powiatową (klasy L – lokalna) – nr 1189G relacji Grąbkowo-Rudnowo-DK nr 6;
- 2) drogi wewnętrzne ogólnodostępne oznaczone na rysunku planu jako KDW.

2. Ustalenia dla drogi 01.KD.L:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga klasy L (lokalna);
- 2) szerokość: zgodnie z rysunkiem planu w istniejących liniach rozgraniczających;
- 3) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 4) szerokość pasów ruchu: minimalnie 2,5m;
- 5) elementy wyposażenia:
  - a) chodnik co najmniej jednostronnie wzdłuż terenu 01.RM, na pozostałym odcinku w zależności od potrzeb,
  - b) w granicach drogi dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2m;
- 6) dostępność: poprzez skrzyżowania zwykle.

3. Dla dróg wewnętrznych należy stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne do utwardzania nawierzchni.

4. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia na warunkach umowy zarządcy drogi i inwestora inwestycji nie drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 16. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej**

1. Teren objęty planem w przewadze pozostaje w dotychczasowym rolniczym lub leśnym użytkowaniu niewymagającym rozbudowy infrastruktury technicznej. Występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem melioracji szczegółowych (np. urządzeń drenarskich i melioracyjnych) wymaga zachowania. Przeprojektowanie i przebudowa urządzeń melioracyjnych nie może spowodować zmiany poziomu wód gruntowych na działkach przyległych.

2. Dla terenu 01.RM przeznaczonego pod zabudowę w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę docelowo z wodociągu wiejskiego zlokalizowanego w przyległej drodze; do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę pitną z indywidualnych studni zlokalizowanych na działkach inwestora,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- c) ścieki pochodzenia odzwierzęcego, za wyjątkiem gnojówki i gnojowicy przeznaczonych do rolniczego wykorzystania, należy gromadzić i unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- d) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w obrębie poszczególnych działek, wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bądź magazynowane w zbiornikach z późniejszym wykorzystaniem do celów gospodarczych, dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do podczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora,
- e) w zakresie zaopatrzenia w gaz zakłada się możliwość zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł,
- f) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska,
- g) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia; zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać z istniejących stacji transformatorowych położonych poza planem, dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego,
- h) obowiązuje unieszkodliwienie z zaleceniem segregacji odpadów stałych poza terenem objętym planem według zasad i rozwiązań przyjętych dla całej gminy Potęgowo.

3. Na całym terenie dopuszcza się realizację przedsięwzięć dotyczących sieci telekomunikacyjnej w zakresie niezbędnym do zapewnienia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego.

4. Ustala się zasady realizacji infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym:

- 1) prowadzenie linii elektroenergetycznych i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym w tym kabli sterowania i automatyki dopuszcza się:
  - a) w granicach wyznaczonych dróg i dojazdów,
  - b) przez grunty rolne w sposób nie zakłócający możliwości rolniczego wykorzystania terenu, trasy kabli ustala się na etapie projektu budowlanego;
- 2) dopuszcza się wszelkie włączenia sieci projektowanych do sieci istniejących;
- 3) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania; w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je odpowiednio przebudować.

5. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wynikających z potrzeb planu:

- 1) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,



- b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;
- 2) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia jej konserwacji w niezbędnym zakresie.

**§ 17. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów.** Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego terenu; zakaz ten nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego niezbędnego na czas realizacji inwestycji.

### **Rozdział 3.**

#### **- Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

#### **§ 18. Ustalenia dla terenu 01.RM.**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w zabudowie zagrodowej oraz w postaci budynków jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) na całym terenie 01.RM dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków inwentarskich i innych w zabudowie zagrodowej,
- b) zagospodarowanie terenu na potrzeby usług agroturystycznych;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.W stanowi oczko wodne do zachowania.

**2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
- a) nieprzekraczalną w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.L,
- b) nieprzekraczalną w odległości 30 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.L
- c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2,
- b) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 180 m<sup>2</sup>,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy:
- a) ilość kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
- b) wysokość zabudowy: wysokość najwyższego punktu głównej kalenicy dachu – max. 9,0m,
- c) wysokość posadowienia parteru budynku w stosunku do średniej rzędnej terenu od strony drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: maksymalnie 0,5m,
- e) elewacje dla zabudowy mieszkaniowej: cegła licowa, okładziny ceramiczne klinkierowe, drewno, tynki,
- f) kolorystyka elewacji: wyklucza się rażące i jaskrawe kolory,
- g) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
- h) kształt dachu: główne połączenie dachu dwuspadowe lub wielospadowe (wyklucza się dach tzw. kopertowy),
- i) kąt nachylenia połączy dachowych: zabudowy mieszkaniowej 35°-45° lub zgodnie ze stanem istniejącym, dla zabudowy gospodarczej maksymalnie 45°,
- j) kolorystyka pokrycia dachu: w tonacji dachówki ceramicznej, szarości i czerni;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy bezpośrednio na granicy działki;

5) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- a) powierzchnia: minimalna 2000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów: minimalna 20m, maksymalna: dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

**4. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:**

- 1) wjazd z istniejącej drogi powiatowej nr 1189G oznaczonej jako 01.KD.L oraz jej kontynuacji wzdłuż północnej granicy planu;
- 2) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
  - a) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym inwestora,
  - b) wskaźniki lokalizacji miejsc parkingowych: dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsca na każdy lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 40m<sup>2</sup>.

**5. Stawka procentowa:** ustala się w wysokości: 30% dla terenu elementarnego 01.RM.

**§ 19. Ustalenia dla terenu 02.R.**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze z miejscem lokalizacji elektrowni wiatrowej;

- 1) ustala się rejon lokalizacji elektrowni wiatrowej oznaczony na rysunku planu 02/1.1.EE;
- 2) teren wydzielen wewnętrznych 02/1.3.KDW, 02/1.4.KDW, 02/1.5.KDW przeznacza się dla dróg wewnętrznych.

**2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu strefy „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnym: AZP 009-33/141 położonego na terenie dz. nr 84 ob. Żychlin i AZP 009-33/142 położonego na terenie działek nr 126/3 i 126/4 ob. Żychlin;
- 2) dla strefy „W.III” obowiązuje ochrona stanowiska archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 2.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej;
- 2) na całym terenie, z wyłączeniem terenu wydzielania 02/1.1.EE, dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości i wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji elektrowni wiatrowej wraz z dojazdem i infrastrukturą towarzyszącą, a na pozostałych terenach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:**

- 1) wjazd na teren z istniejącej drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KD.L oraz poprzez dojazdy oznaczone jako 02/1.1.KDW, 02/1.3.KDW;
- 2) dla dojazdów 02/1.4.KDW, 02/1.5.KDW ustala się:
  - a) szerokość: w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: jako ciąg pieszo jezdny;
- 3) dla dojazdu oznaczonego jako 02/1.3.KDW pełniącego rolę dojazdu eksploatacyjnego do elektrowni ustala się:
  - a) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 5m,

b) urządzenie: dowolne,

c) dopuszcza się organizację dojazdu jako zagospodarowanie tymczasowe w okresie prac związanych z przygotowaniem, montażem i ewentualną likwidacją elektrowni wiatrowej, a docelowo po zakończeniu prac przywrócenie dotychczasowego rolniczego zagospodarowania terenu.

**5. Stawka procentowa:** ustala się w wysokości:

- a) 30% dla terenów wydzieleń wewnętrznych 02/1.1.EE – przeznaczonych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- b) nie dotyczy pozostałej części terenu elementarnego 02.R, gdzie nie następuje wzrost wartości nieruchomości, w wyniku zachowania istniejącego rolniczego użytkowania.

#### **§ 20. Ustalenia dla terenu 03.R**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze;

**2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w granicach terenu znajdują się oznaczone na rysunku planu strefy „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnym AZP 009-33/79, AZP 009-33/137, AZP 009-33/139, AZP 009-33/140, położonych na terenie działki nr 56 ob. Zychlin;
- 2) dla strefy „W.III” obowiązuje ochrona stanowiska archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 2.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej;
- 2) na całym terenie dopuszcza się lokalizację wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno – spożywczemu;
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:** wjazd z istniejącej drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KD.L.

**5. Stawka procentowa:** nie dotyczy terenu elementarnego 03.R, gdzie nie następuje wzrost wartości nieruchomości, w wyniku zachowania istniejącego rolniczego użytkowania.

#### **§ 21. Ustalenia dla terenu 04.ZL**

**1. Przeznaczenie terenu:** las;

**2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w granicach terenu znajduje się oznaczona na rysunku planu strefa „W.I” pełnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr ewidencyjnym AZP 009-33/143 położonego na terenie działki nr 7/3 ob. Warcimino;
- 2) dla strefy „W.I” obowiązuje ochrona stanowiska archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 2.

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy;
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:** wjazd na teren z istniejącego dojazdu oznaczonego jako 02/1.5.KDW.

**5. Stawka procentowa:** nie dotyczy terenu elementarnego 04.ZL, gdzie nie następuje wzrost wartości nieruchomości, w wyniku zachowania istniejącego leśnego użytkowania.

### **Rozdział 4.**

#### **– Przepisy końcowe.**

#### **§ 22. Ochrona gruntów rolnych i leśnych.**

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz.78 z późniejszymi zmianami) w planie na cele nierolnicze przeznaczają się ogółem 0,485ha gruntów rolnych klas RIVa i RIVb.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Potęgowo

**Waldemar Zientarski**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/173/2012  
Rady Gminy Potęgowo  
z dnia 21 września 2012 r.

**Dotyczący rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Załącznik dotyczy miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego zgodnie z uchwałą nr IV/24/11 Rady Gminy Potęgowo z dnia 28.01.2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Żychlin, Darżyno, Grąbkowo, Warcimino w gminie Potęgowo.

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ukazało się:

- a) w lokalnej prasie,
- b) na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Potęgowo,
- c) w BIP Urzędu Gminy Potęgowo.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 21 marca 2012 roku do 11 kwietnia 2012 roku w siedzibie Urzędu Gminy. W dniu 30 marca 2012 zaplanowana została dyskusja publiczna na d rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. poz. 647) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 24 kwietnia 2012 roku.

Na podstawie art. 17 pkt 10), 11), 12), 13), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. poz. 647) Wójt Gminy Potęgowo rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. poz. 647) Wójt Gminy Potęgowo przedstawia Radzie Gminy Potęgowo projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy Potęgowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 24 kwietnia 2012r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/173/2012  
Rady Gminy Potęgowo  
z dnia 21 września 2012 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2005r. nr 249 poz. 2104 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię cieplną,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

### **II. Budowa dróg gminnych.**

W granicach planu miejscowego nie występują drogi gminne. Plan nie wprowadza nowych dróg gminnych.

### **III. Uzbrojenie terenu**

- 1) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

zaopatrzenie w wodę docelowo przewiduje się z wodociągu wiejskiego zlokalizowanego w przyległej drodze; do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę pitną z indywidualnych studni zlokalizowanych na działkach inwestora.

- 2) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

odprowadzenie ścieków bytowych przewiduje się docelowo do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

- 3) Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej realizowane:

- a) ze środków budżetowych gminy,
- b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE

(w zakresie budowy uzbrojenia pozostającego w gestii gminy),

- c) 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,
- d) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji

4) Zaopatrzenie w ciepło:

na całym obszarze objętym planem zakłada się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska. Zaleca się następujące źródła ogrzewania: gazowe, olejowe, elektryczne.

5) Zaopatrzenia w energię elektryczną:

obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia.

Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.