



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28.11.2023 r.

Poz. 5207

UCHWAŁA NR LXVIII/635/2023 RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 25 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy agrofotowoltaicznej w miejscowości Rzechcino, w gminie Potęgowo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572 i poz. 1463 i poz. 1688) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688 i poz. 1890), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Potęgowo uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LI/485/2022 Rady Gminy Potęgowo z dnia 29 września 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy agrofotowoltaicznej w miejscowości Rzechcino, w gminie Potęgowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo” uchwalonego Uchwałą nr L/469/2022 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 04 sierpnia 2022r., z wyjątkiem zakresu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla farmy agrofotowoltaicznej w miejscowości Rzechcino, w gminie Potęgowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla farmy agrofotowoltaicznej w miejscowości Rzechcino, w gminie Potęgowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 132 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziałach 2 - 10;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w Rozdziale 11.

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połącie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 3) **głównych połąciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 4) **instalacji agrofotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć rodzaj instalacji odnawialnego źródła energii, która poprzez sposób lokalizacji na gruncie umożliwia jednoczesne wykorzystanie gruntu pod działalność rolniczą oraz produkcję energii elektrycznej z urządzeń fotowoltaicznych na jednym obszarze;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię zajęta pod konstrukcję, na której zlokalizowane są urządzenia fotowoltaiczne, liczoną jako rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi tej konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzenia fotowoltaiczne, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wpisanego do rejestru zabytków.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 8 terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 4 oraz symbolem literowym **PEF-RNR**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym **KDD**;
- 3) teren gruntów ornych oraz upraw, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym **RNR**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym **L**;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 4) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 5) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
- 6) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko;
- 2) lokalizacji inwestycji chowu trzody chlewnej i drobiu o wielkości powyżej 10 DJP do 20 DJP oraz bydła o wielkości powyżej 60 DJP do 150 DJP w odległości mniejszej niż 100m od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług turystycznych oraz usług publicznych. Zakaz nie obowiązuje od budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej;
- 3) lokalizacji inwestycji chowu trzody chlewnej i drobiu o wielkości powyżej 20 DJP do 40 DJP oraz bydła o wielkości powyżej 150 DJP:
 - a) w odległości mniejszej niż 1 km od terenów zurbanizowanych, w tym terenów rozproszonej zabudowy wiejskiej,
 - b) na terenach przeznaczonych pod rozwój turystyki,
 - c) w odległości mniejszej niż 2 km od innej istniejącej lub projektowanej inwestycji chowu trzody chlewnej i drobiu o wielkości powyżej 20DJP;
- 4) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

- b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
- c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-33/30, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wpisanego do rejestru zabytków (poz. C-313). Roboty budowlane lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- a) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,
- b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

Rozdział 6.

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

§ 11. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 115 Zbiornik międzymorenowy Łupawa, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 30m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów.

Rozdział 8.

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

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

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie średniego napięcia SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3m (po 1,5 m od osi).

§ 15. W przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na terenach oznaczonych symbolem **PEF-RNR**, zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające tych terenów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga dojazdowa, oznaczona symbolem **1KDD**.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem.

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania na 2 osoby zatrudnione do obsługi urządzeń fotowoltaicznych;
- 2) należy zapewnić 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 4;
- 3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **L**, **ZN**;
- 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci dla celów bytowych;
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

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

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

§ 18.1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych oraz magazynów energii, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 2.

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.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów **1PEF-RNR** (o powierzchni ok. 58,08ha), **2PEF-RNR** (o powierzchni ok. 51,94ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw. Dopuszcza się zarówno samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji, jak również jednoczesne wystąpienie obu z ww. funkcji, w przypadku instalacji agrofotowoltaicznej. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,

- b) zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu,
- c) obiektów budowlanych związanych z gospodarstwem rolnym, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) budynkami: 10%, lecz nie więcej niż 300m²,
 - b) urządzeniami fotowoltaicznymi: 30%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m²;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym pod urządzeniami fotowoltaicznymi (dla działki budowlanej): 60%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 12m,
 - b) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;
- 9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub dach płaski.

3. Teren **1PEF-RNR**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18. Nie ustala się warunków dotyczących zaopatrzenia w wodę i gaz, a także warunków odprowadzenia ścieków dla elektrowni słonecznych ze względu na specyfikę inwestycji.

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

§ 20. Dla terenów **3PEF-RNR** (o powierzchni ok. 6,72ha), **4PEF-RNR** (o powierzchni ok. 5,69ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw. Dopuszcza się zarówno samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji, jak również jednoczesne wystąpienie obu z ww. funkcji, w przypadku instalacji agrofotowoltaicznej. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- b) zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu,
- c) obiektów budowlanych związanych z gospodarstwem rolnym, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) budynkami: 10%, lecz nie więcej niż 300m²,
 - b) urządzeniami fotowoltaicznymi: 30%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej z zabudową kubaturową): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej przeznaczonej pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych: 10000 m²;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym pod urządzeniami fotowoltaicznymi (dla działki budowlanej): 60%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 12m,
 - b) dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;
- 9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni lub dach płaski.

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wpisanego do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

4. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18. Nie ustala się warunków dotyczących zaopatrzenia w wodę i gaz, a także warunków odprowadzenia ścieków dla elektrowni słonecznych ze względu na specyfikę inwestycji.

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

§ 21. Dla terenu **1KDD** (o powierzchni ok. 1,06ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wpisanego do rejestru zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 22. Dla terenu **1RNR** (o powierzchni ok. 7,33ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw. W ramach terenu dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarstwem rolnym, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%, lecz nie więcej niż 300m²;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 80%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 23. Dla terenu **1L** (o powierzchni ok. 0,12ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

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

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

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

§ 24. Dla terenu **1ZN** (o powierzchni ok. 1,07ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

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

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 115 „Zbiornik międzymorenowy Łupawa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

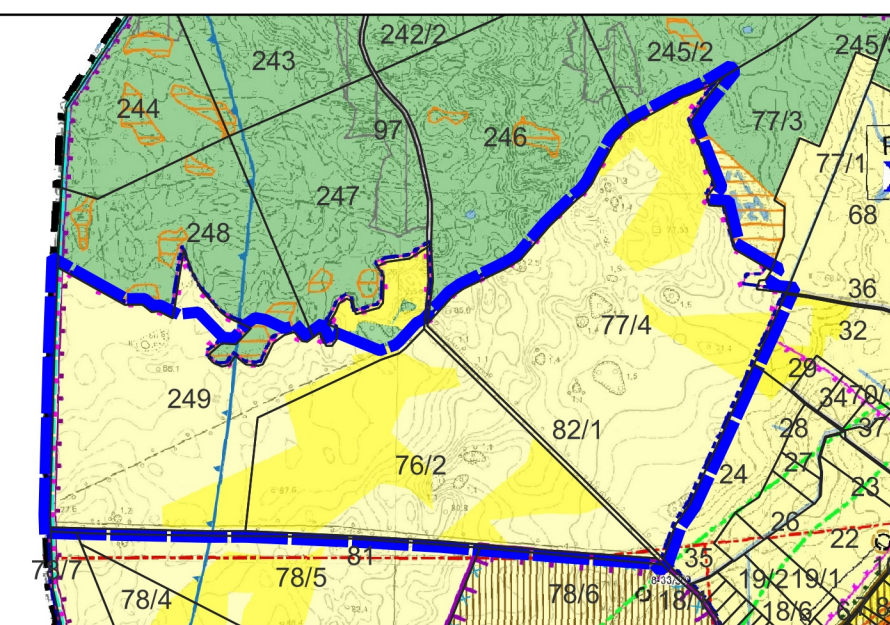
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 12.
Ustalenia końcowe

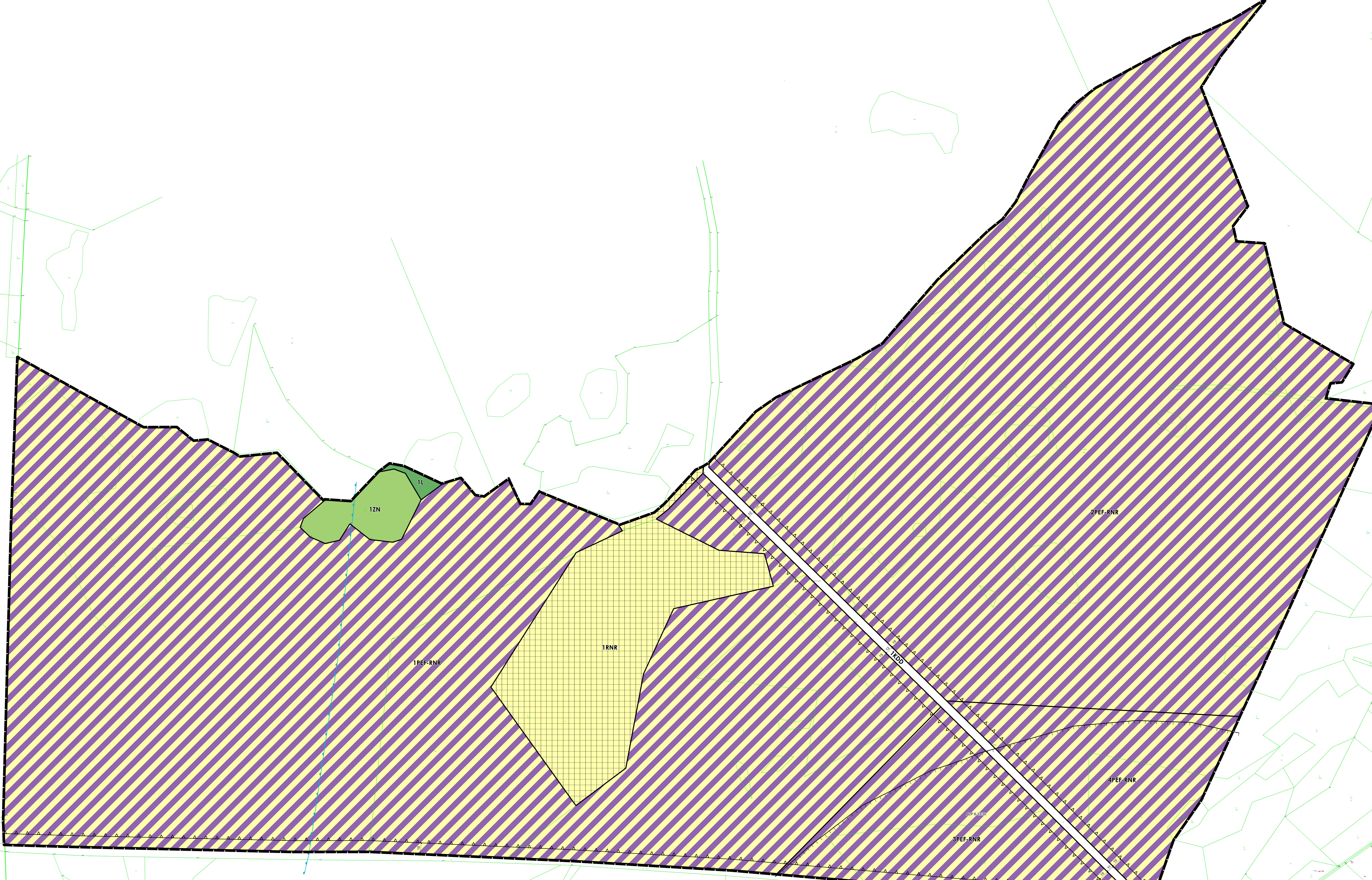
§ 25. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski



- WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM**
- granica obszaru objętego planem
 - OZNACZENIA STUDIUM:**
 - LEGENDA**
 - granica gminy
 - granica opracowania zmiany studium
 - GŁÓWNE OBSZRY FUNKCJONALNE GMINY**
 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej
 - OBSZARY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU FUNKCJI STRATEGICZNYCH DLA ROZWOJU GMINY**
 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej
 - strefy lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 500kW
 - strefa lokalizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW
 - OCHRONA PRZYRODY I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA**
 - korytarz ekologiczny rangi lokalnej
 - główne kompleksy gruntów rolnych o glebach chronionych
 - granice i numer zbiorników wód podziemnych
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - linie energetyczne średniego napięcia 15kV



- I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**
1. Oznaczenia ogólne
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - symbol cyfrowy - numer terenu
 - symbol literowy - przeznaczenie terenu
2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wpisanego do rejestru zabytków
4. Przeznaczenie terenu
- teren elektrowni słonecznej lub gruntów omych oraz upraw
 - KDD teren drogi dojazdowej
 - RNR teren gruntów omych oraz upraw
 - L teren lasu
 - ZN teren zieleni naturalnej
- II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 30 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej
 - grunty rolne klasy III
 - granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 115 Zbiornik międzymorenowy łupawa
 - wymiar w metrach

ZAMAWIAJĄCY	<p>Gmina Połęgowo Kościszki 5, 76-230 Połęgowo</p>
WYKONAWCA	<p>mgr Filip Sokolowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/</p> <p>mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/</p> <p>mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne</p> <p>mgr Wiktoria Rybarczyk - planowanie przestrzenne</p> <p>mgr Patrycja Budnik-Lysiak - prognoza oddziaływania na środowisko</p> <p>mgr Maja Marynowicz - prognoza skutków finansowych</p>
NR ZAŁĄCZNIKA	<p>Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXVIII/635/2023 Rady Gminy Połęgowo z dnia 25 października 2023r.</p>
ETAP	<p>UCHWALENIE PAŹDZIERNIK 2023</p>
MAPA	<p>Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETR2000-PL / CS2000/18</p>
SKALA	<p>1:2 000</p>

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/635/2023

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 25 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy agrofotowoltaicznej w miejscowości Rzechcino, w gminie Potęgowo

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/635/2023
Rady Gminy Potęgowo
z dnia 25 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parków Elektrowni Wiatrowych Głuszynko, Grapice, uchwalonego uchwałą nr XXXIV/242/09 Rady Gminy Potęgowo z dnia 31 sierpnia 2009r. Obowiązujący plan miejscowy przeznacza obszar objęty planem pod tereny rolnicze.

Na terenie objętym planem, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się budowy nowej drogi publicznej. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych ujęć wody), w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, w energię cieplną z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji, w gaz ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej (z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki). Część terenu objętego planem posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej.

1. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
- 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/635/2023
Rady Gminy Potęgowo
z dnia 25 października 2023 r.

Rada Gminy Potęgowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<https://bip.potegowo.pl/a,24113,mpzp-dla-farmy-agrofotowoltaicznej-w-miejscowosci-rzechcino-w-gminie-potegowo.html>

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

Waldemar Zientarski