



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17.06.2024 r.

Poz. 2852

UCHWAŁA NR II/15/2024 RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 21 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Łupawa obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej, w gminie Potęgowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), 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. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr LXIII/585/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 25 maja 2023 r., Rada Gminy Potęgowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Łupawa obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej, w gminie Potęgowo, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo, uchwalonego Uchwałą Nr L/469/2022 Rady Gminy Potęgowo z dnia 4 sierpnia 2022 r.

2. Plan obejmuje swoim zasięgiem północno-zachodni fragment obrębu Łupawa, w gminie Potęgowo, o powierzchni około 13,5 ha, którego granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 – załączniki nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki,

- podziemnych części budynków, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych i podziemnych, wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian budynków;
 - 5) 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;
 - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku do 0,3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji, a także wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
 - 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dla budynków mieszkalnych lokalizowanych w drugiej linii zabudowy, pozostałych budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku do 0,3 m poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji, a także wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
 - 8) linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
 - 9) siedlisku rolniczym – należy przez to rozumieć część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, obejmującą działkę gruntu lub sąsiadujące ze sobą działki gruntu albo ich części, w granicach których dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
 - 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia dachowych nie większym niż 12°;
 - 11) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenia są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
 - 12) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, historycznej lub edukacji ekologicznej;
 - 13) zaplecza działki – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się pomiędzy budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym, a tylną granicą działki budowlanej;
 - 14) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
 - 15) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNW;

- 2) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami KR;
- 4) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolami RZ;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami L;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZN.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ciągów pieszych, dróg rowerowych oraz pieszo-rowerowych, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, na każdym terenie, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZN oraz L;
- 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zachowaniem dotychczasowych parametrów lub zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 5) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 7) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 8) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 7 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku;
- 9) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących wyłącznie na zapleczu działki;
- 10) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 11) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 12) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych planu: 12,0 m, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 13) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego w granicach jednej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) zakaz, o którym mowa w pkt 13 nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, na cele mieszkalne.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MNW kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) tereny RZ kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji:
- a) biogazowni,
 - b) elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji,
 - c) elektrowni fotowoltaicznych, z wyjątkiem mikroinstalacji,
 - d) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów;
- 7) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 8) dopuszczenie przebudowy, likwidacji lub rozbudowy istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w dniu uchwalenia planu, na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – stanowisk archeologicznych i innych obiektów nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na niewystępowanie na obszarze planu.

§ 8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 115 "Zbiornik międzymorenowy Łupawa";
- 2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach strefy ograniczonego użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi.

2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na niewystępowanie na obszarze planu.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na niewystępowanie na obszarze planu.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką nr 211 w powiązaniu z drogą publiczną, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 2 miejsc do parkowania dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
 - b) 1 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wydzielania działek pod realizację dojazdów do działek budowlanych, o szerokości minimum 8,0 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;

- 5) dopuszczenie zmniejszenia szerokości dojazdu do 6,0 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania, w przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w pkt 4, nie przekracza 50,0 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych;
- 6) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZN oraz L, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach terenów komunikacji;
 - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej wymienionych w pkt 5, 6, 7, 8, 9, 10 z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody, do czasu budowy sieci wodociągowej,
 - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
 - 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) z terenów komunikacji drogowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm lub indywidualnych źródeł;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,

- d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się przyłączenie do sieci ciepłej lub stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, w tym między innymi paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu;
- 11) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) 1MNW: 2000 m²,
- b) 2MNW, 3MNW: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW: 20,0 m;
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW: 70° – 110°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% na terenach MNW;
- 2) 1% na pozostałych terenach.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,45;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 65%;
- 7) w granicach strefy biologicznie czynnej, wyznaczonej na rysunku planu:
- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) nakaz zachowania co najmniej 90% powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni wyznaczonej strefy;

8) geometria dachów:

- a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° , z zastrzeżeniem lit. b,
- b) wiat, budynków gospodarczych i garaży: jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 30° ;

9) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;

10) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle albo prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;

11) maksymalna wysokość:

- a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) wiat, budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m,
- c) budowli: 9,0 m;

12) maksymalna liczba kondygnacji:

- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

14) obsługa komunikacyjna z drogi 1KR lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNW, 3MNW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,90;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 55%;

7) geometria dachów:

- a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° , z zastrzeżeniem lit. b,
- b) wiat, budynków gospodarczych i garaży: jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 30° ;

8) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;

9) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle albo prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;

10) maksymalna wysokość:

- a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) wiat, budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m,

c) budowli: 9,0 m;

11) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

13) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 2MNW z drogi 2KR lub poprzez teren 1ZN z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu lub bezpośrednio z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,

b) terenu 3MNW z drogi 2KR lub z drogi 2KDZ lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych oraz przystanków i zatok autobusowych;

5) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych;

6) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej.

§ 17. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;

5) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych;

6) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;

7) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

§ 18. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 2RZ, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie: zabudowa związana z rolnictwem;

2) dopuszczenie lokalizacji jednego siedliska rolniczego dla jednego rolnika w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu kształtowania ustroju rolnego, w granicach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym budynków i budowli, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizacji wiat i garaży;

4) dopuszczenie prowadzenia gospodarki rolnej na istniejących gruntach ornych;

5) dopuszczenie zalesień;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce siedliskowej: 0,01;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce siedliskowej: 0,30;

- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki siedliskowej: 15%, jednakże nie więcej niż:
- a) 200 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego w jednym siedlisku rolniczym,
 - b) 1000 m² łącznej powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i inwentarskich w jednym siedlisku rolniczym;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki siedliskowej: 70%;
- 10) geometria dachów:
- a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiat i garaży: jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 30°;
- 11) maksymalna wysokość:
- a) budynków: 10,0 m,
 - b) budowli: 12,0 m;
- 12) maksymalna liczba kondygnacji:
- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu 1RZ z drogi 2KR,
 - b) terenu 2RZ z dróg 2KR, 3KR.

§ 19. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §10 ust. 2 pkt 2.

§ 20. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy
Potęgowo

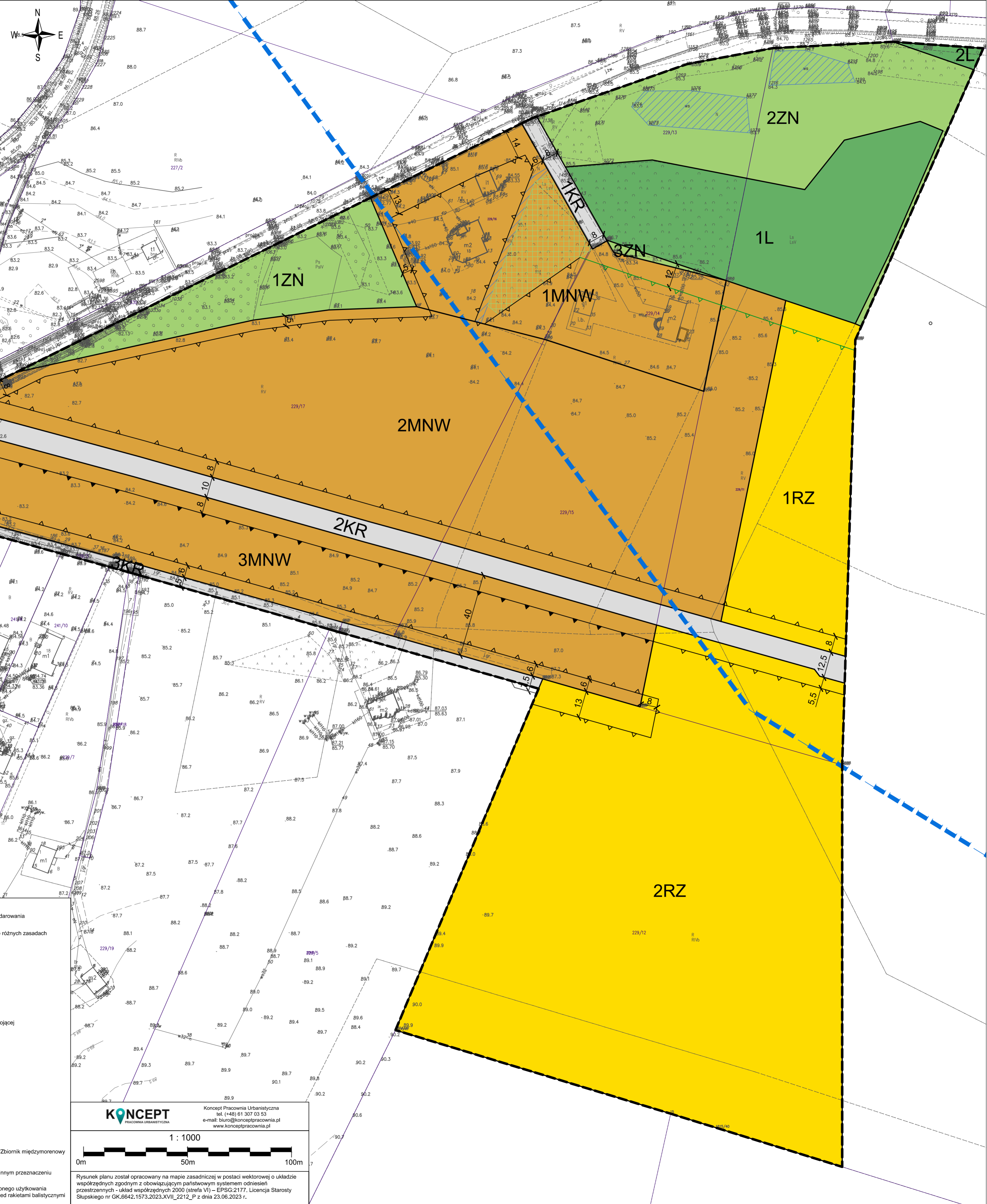
Waldemar Zientarski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU ŁUPAWA OBEJMUJĄCEGO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, W GMINIE POTĘGOWO

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR III/15/2024
RADY GMINY POTĘGOWO
Z DNIA 21 MAJA 2024 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POTĘGOWO

- granicza obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- leżące tereny zabudowane i zurbanizowane
- wody jeziora/ rzeki
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej
- obszary zielonej przestrzeni produkcyjnej
- TERENY ZURBANIZOWANE
- tereny zabudowy skłocenowanej
- tereny rozproszonej zabudowy wiejskiej



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- linia zabudowy od lasu
- linie wymiarowe
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- teren drogi zbiorczej
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- tereny zabudowy związanej z rolnictwem
- tereny lasów
- tereny zieleni naturalnej
- strefa biologicznie czynna

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 115 "Zbiornik międzymoreny Łupawa"
- rowy oraz zbiorniki wodne zlokalizowane na terenach o innym przeznaczeniu

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach strefy ograniczonego użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi

KONCEPT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Koncept Pracownia Urbanistyczna
tel. (+48) 81 307 03 53
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

1 : 1000

0m 50m 100m

Rysunek planu został opracowany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych - układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG:2177. Licencja Starosty Słupskiego nr GK.6642.1573.2023.XVII_2212_P z dnia 23.06.2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/15/2024

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 21 maja 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
obrębu Łupawa obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej, w gminie Potęgowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) Rada Gminy Potęgowo rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
1	31.01.2024 r.	1. Zmiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy zlokalizowaną na terenie 3MNW od granicy terenu oznaczonego symbolem 2KR. 2. Likwidację rozjazdu drogi 3KR. 3. Usunięcie zapisu umieszczonego w §4 pkt 13 tj. „zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego w granicach jednej działki budowlanej”.	1. Działki nr ewid. 229/15, 229/17 2. Działka nr ewid. 229/17 3. Obszar planu	1. Teren 3MNW 2. Teren 3KR 3. §4 pkt 13	1. - 2.- 3. -	1. uwaga nieuwzględniona 2. uwaga nieuwzględniona 3. uwaga nieuwzględniona	1.- 2.- 3.-	1.uwaga nieuwzględniona 2.uwaga nieuwzględniona 3.uwaga nieuwzględniona	1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zasad ładu przestrzennego poprzez obowiązującą linię zabudowy. 2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania widoczności na skrzyżowaniu z drogą publiczną. 3. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zasad ładu przestrzennego oraz zasad zabudowy.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU									
Brak nieuwzględnionych uwag.									

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/15/2024

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 21 maja 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo
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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Gminy Potęgowo rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr II/15/2024
Rady Gminy Potęgowo
z dnia 21 maja 2024 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,24767,mpzp-dla-fragmentu-obrebu-lupawa-obejmujacego-tereny-zabudowy-mieszkaniowej-w-gminie-potegowo.html>