

Projekt

z dnia 16 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**WOJT**  
*mgr Dawid Litwin*

**UCHWAŁA NR II/14/2024  
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 połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 11) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie 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 uciążliwość wynikającą 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, dojeżdża 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 rozbioru 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 ciepłnej 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 m<sup>2</sup>,
    - b) 2MNW, 3MNW: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 prostopadłe 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego w jednym siedlisku rolniczym,

b) 1000 m<sup>2</sup> 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 dojść i dojazdów;

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.

Wójt Gminy Potęgowo

**Dawid Litwin**

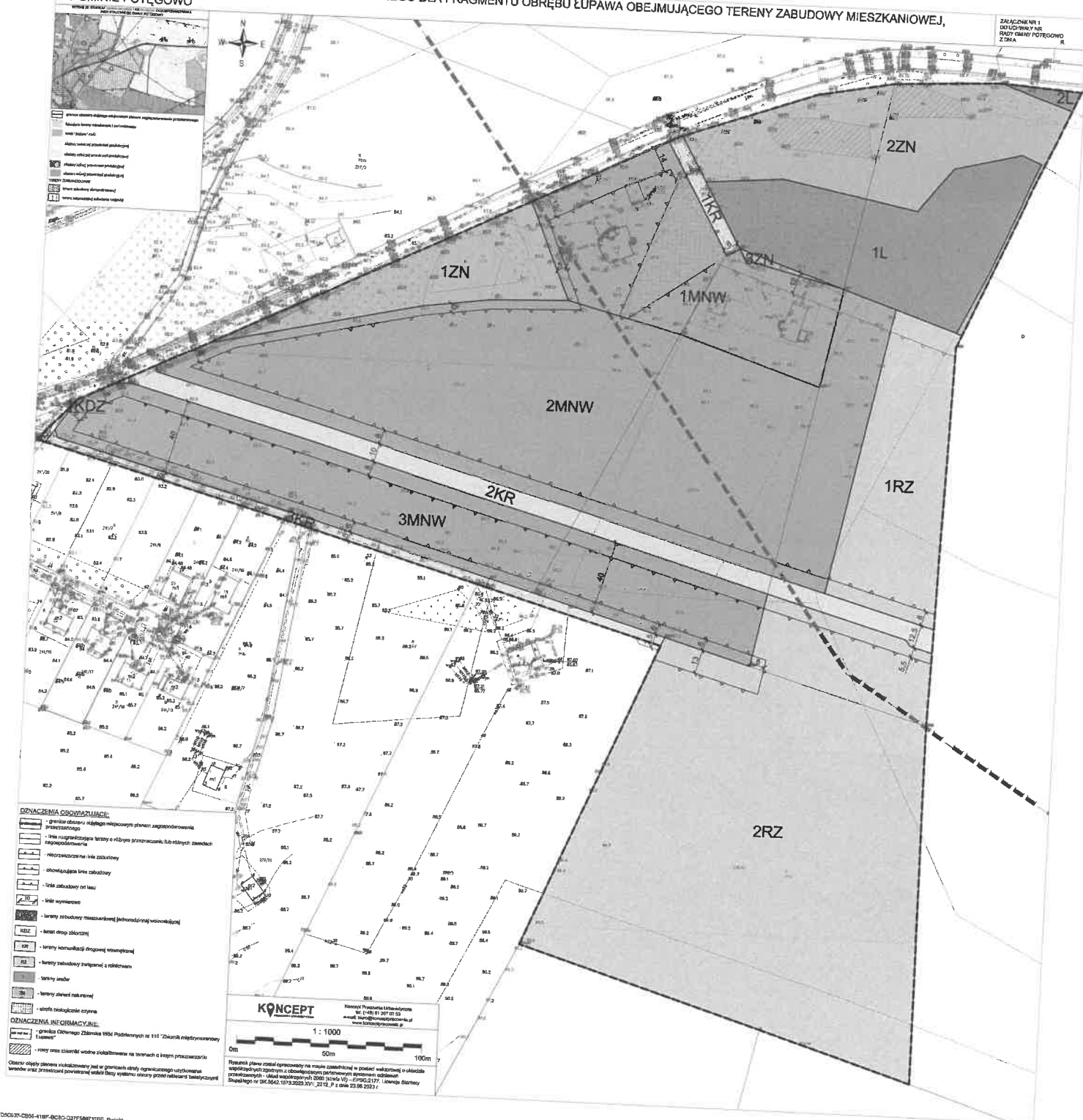
Projekt **OPINIA**  
..... pod względem  
formalno-prawnym nie budzi zastrzeżeń  
Potęgowo, dnia **16.05.2014**  
.....  
Radca prawny

**RADCA PRAWNY**

*Monika Ruda-Królikowska*

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

ZAKŁADNIK NR 1  
DO USTAWY O  
PLANACH MIEJSKICH  
Z 2006 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
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**  
**obrębów 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:

| Wykaz uwag i zastrzeżeń do projektu planu miejscowego, 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 uwzględniona | uwaga uwzględniona                  | uwaga uwzględniona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
| I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                  |                                                    |                                                                                  |                    |                    |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |
| 1                                                                    | 31.01. 2024 r.    | 1. Zmiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy zlokalizowaną na terenie 3MNW od granicy terenu oznaczonego symbolem 2KR.<br>2. Likwidację rozjazdu drogi 3KR.<br>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<br>2. Działka nr ewid. 229/17<br>3. Obszar planu | 1. Teren 3MNW<br>2. Teren 3KR<br>3. §4 pkt 13                    | 1. -<br>2. -<br>3. -                               | 1. uwaga nieuwzględniona<br>2. uwaga nieuwzględniona<br>3. uwaga nieuwzględniona |                    |                    |                                     | 1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zasad tadu przestrzennego poprzez obowiązującą linię zabudowy.<br>2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania widoczności na skrzyżowaniu z drogą publiczną.<br>3. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zasad tadu przestrzennego oraz zasad zabudowy. |       |
| II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU                                   |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                  |                                                    |                                                                                  |                    |                    |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |
| Brak nieuwzględnionych uwag.                                         |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                  |                                                    |                                                                                  |                    |                    |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |

**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 .....  
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>

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Łupawa obejmujący tereny zabudowy mieszkaniowej, w gminie Potęgowo, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa 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),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Na podstawie Uchwały Nr LXIII/585/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 25 maja 2023 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Łupawa obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej, w gminie Potęgowo.

W chwili obecnej w granicach przedmiotowego obszaru obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Łupawa, w gminie Potęgowo, uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/436/2022 Rady Gminy Potęgowo z dnia 30 marca 2022 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 11 maja 2022 roku, poz. 1788).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego przeważająca część obszaru została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 11-MN i 12-MN. Wschodnia i południowo-wschodnia część obszaru przeznaczone zostały pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem 55-R. Plan zakłada również realizację dwóch dróg dojazdowych wewnętrznych (015-KDW, 016-KDW). Północną część obszaru opracowania w większości, poza terenami zabudowy jednorodzinnej, przeznaczono pod tereny zieleni (81-ZK i 82-ZK) oraz tereny leśne (67-ZL i 68-ZL).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Łupawa obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej, w gminie Potęgowo, wynika z konieczności zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek nr ewid. 229/17, 229/15, 229/11, 229/12, które ze względu na sytuację własnościową zaprojektowanej w obowiązującym planie drogi wewnętrznej, a także sąsiedztwo z gruntami leśnym, pozostają bez możliwości dojazdu. Pozwoli to na zagwarantowanie spełnienia zasady zachowania i wprowadzenia ładu przestrzennego, zarówno w obrębie działek objętych uchwałą, jak i w szerszym kontekście – w harmonijnym nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo, w szczególności w zakresie zapisów dotyczących dopuszczalnych korekt zasięgu funkcji określonych na rysunku studium: (...) ze względu na skalę rysunku, stanowią linie orientacyjne i wymagały będą uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dokładny przebieg granic tych terenów (w tym granic gruntów rolnych, które będą mogły zostać przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne) powinien zostać dostosowany do granic geodezyjnych działek, użytków rolnych lub innych elementów przestrzennych umożliwiających jednoznaczne ich wyznaczenie w przestrzeni i na rysunku planu, przy zachowaniu możliwych odchyłeń nie większych niż 30 m od granic wyznaczonych na Rysunku (...).

Następnie projekt został przekazany do opiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje i organy.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2023 r. do 19 stycznia 2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 5 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi, z których 1 uwaga została uwzględniona w całości, natomiast pozostałe nie zostały uwzględnione.

W związku z uwzględnieniem uwagi, projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2024 r. do 5 kwietnia 2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 22 kwietnia 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona w całości przez Wójta Gminy. Uwzględnienie wyżej wymienionej uwagi, ze względu na jej specyfikę, nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §14-20 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), poprzez

- wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
  - 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
  - 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
  - 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
  - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
  - 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
  - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - 13) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;



- 14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Potęgowo.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie w obszarze zlokalizowanym w granicach miejscowości Łupawa, w gminie Potęgowo, który posiada bardzo dobry dostęp do drogi wojewódzkiej poprzez drogę gminną i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Potęgowo (2016 r. – 2024 r.)”, stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXXIII/682/2024 Rady Gminy Potęgowo z dnia 16 lutego 2024r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo, która wykazała na konieczność uchwalania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.