

Projekt

z dnia 19 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez **Z up. WOJTA**

Anna Gniecka
ZASTĘPCA WÓJTY

**UCHWAŁA NR XIV/914/2025
RADY GMINY POTĘGOWO**

z dnia 27 marca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 751, 757 i 772
w miejscowości Potęgowo, 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 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940), 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXX/654/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 23 listopada 2023 roku zmieniającą uchwałę Rady Gminy Potęgowo nr LXVI/613/2023 z dnia 28.08.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 751, 757 i 772 w miejscowości Potęgowo, w gminie Potęgowo, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo*” uchwalonego uchwałą nr II/16/2024 Rady Gminy Potęgowo z dnia 21 maja 2024 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 751, 757 i 772 w miejscowości Potęgowo, w gminie Potęgowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 751, 757 i 772 w miejscowości Potęgowo, w gminie Potęgowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 23,3 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 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. Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 3) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego, w tym instalację agrofotowoltaiczną;
- 4) **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, termomodernizacji budynków oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy. Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków oraz podziemnych części budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi krajowej nr 6;
- 5) **odpadach obcych** – należy przez to rozumieć odpady, wytwarzane poza granicami planu;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 7) **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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) brak powiązania komunikacyjnego.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 10 terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym U-P;
- 2) tereny usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 4 oraz symbolem literowym U-P-I;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym KDL;

- 4) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 oraz symbolem literowym **KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym **KR**.

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 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 rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
- 6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.

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. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) 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.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdných, pieszych i pieszo-rowerowych;
- 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdných, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
- 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojeżdż 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.

4. Dla budynków z dachem płaskim dopuszcza się dachy zielone.

5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 6.

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

§ 11. Cały obszar objęty planem zlokalizowany 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:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1U-P, 1U-P-I, 2U-P-I i 3U-P-I : 3000 m²,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 4U-P-I: 2500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 30 m;
- 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 20 stopni.

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

Rozdział 8.

Szczegółne 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. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 39 m (po 19,5 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.

§ 15. W przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na terenach oznaczonych symbolami U-P i U-P-I, 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 objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogą krajową nr 6), zapewniają publiczne drogi gminne, przebiegające w granicach planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

3. Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, w tym przebudowy skrzyżowania z drogą krajową, wynikających z realizacji zabudowy w obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu i na podstawie warunków zarządcy drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów.

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

5. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 20 m x 20 m.

6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. b): 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych,

b) dla obiektów handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni sprzedaży,

c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 5 zatrudnionych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

- 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także 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 jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
- 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 cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 2) nakazuje się zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenia ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

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 i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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 nakaz uzbrojenia 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. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

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, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 11. **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. Dla terenu 1U-P (o powierzchni ok. 1,26ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- a) usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji,
- b) produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z zapleczem technicznym, składów i magazynów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,8;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m²;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków magazynowych: 20m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;
- 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach jednospadowy, symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dla budynków produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, z wyjątkiem blachy falistej;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dla budynków produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę. Wskazany kolor elewacji należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni elewacji dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych, budynki należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenów **1U-P-I** (o powierzchni ok. 14,83ha) i **2U-P-I** (o powierzchni ok. 1,16ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- a) usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji,
- b) produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z zapleczem technicznym, składów i magazynów,
- c) stacji paliw płynnych wraz z budynkami obsługi stacji,
- d) składowiska odpadów i zakładu unieszkodliwiania odpadów, w tym obiektów budowlanych i urządzeń służących prowadzeniu działalności z zakresu zbierania, magazynowania, przetwarzania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów, w tym odpadów obcych, przy czym:
 - przetwarzanie, unieszkodliwianie i odzysk odpadów dopuszcza się wyłącznie w budynkach,
 - magazynowanie odpadów dopuszcza się w obrębie utwardzonych i ogrodzonych placów, wiat lub budynków.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,8;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków magazynowych:
 - w granicach terenu **1U-P-I**: 35m,
 - w granicach terenu **2U-P-I**: 20m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;
 - 10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach jednospadowy, symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dla budynków produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, z wyjątkiem blachy falistej;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dla budynków produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę. Wskazany kolor elewacji należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni elewacji dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych, budynki należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

4. Przez teren **2U-P-I**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, a teren **1U-P-I**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo są w granicach pasów ochronnych dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenów **3U-P-I** (o powierzchni ok. 2,88ha) i **4U-P-I** (o powierzchni ok. 1,46ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- a) usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji,
- b) produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z zapleczem technicznym, składów i magazynów,
- c) stacji paliw płynnych wraz z budynkami obsługi stacji,
- d) stacji elektroenergetycznej, magazynów energii, wraz z zapleczem technicznym.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 1,8;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **3U-P-I**: 3000 m²,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **4U-P-I**: 2500 m²;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków magazynowych: 20m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach jednospadowy, symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dla budynków produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową lub blachą, z wyjątkiem blachy falistej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dla budynków produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz blachę. Wskazany kolor elewacji należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni elewacji dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych, budynki należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

4. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 22. Dla terenu **1KDL** (o powierzchni ok. 0,29ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 23. Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 0,1ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 1,02ha), **3KDD** (o powierzchni ok. 0,17ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu **3KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz wykonania placu do zawracania.

5. Przez tereny **2KDD** i **3KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, a teren **1KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach pasów ochronnych dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

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

8. 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 0%.

§ 24. Dla terenu **1KR** (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Z up. WÓJTA
Anna Górnicka
ZASTĘPCA WÓJTA

Projekt uchw. **OPINIA**
..... pod względem
formalno-prawnym nie budzi zastrzeżeń
Potęgowo, dnia *20.03.2016*
.....
Radca prawny

RADCA PRAWNY

Monika Rubaj-Królikowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Potęgowo

z dnia 21.03.2025 r.

Z up. WÓJTA
funkcyjnie
ZASTĘPCA WÓJTY

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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), po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 751,757 i 772 w miejscowości Potęgowo, w gminie Potęgowo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Potęgowo postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

I wyłożenie

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 751,757 i 772 w miejscowości Potęgowo, w gminie Potęgowo, w gminie Potęgowo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 28 sierpnia 2024r. do 19 września 2024 r., na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 3 października 2024 r., wpłynęły dwa pisma zawierające pięć uwag. Wójt Gminy Potęgowo zdecydował o nieuwzględnieniu dwóch z nich.

1. Uwaga, z dnia 1 października 2024 r. (data wpływu do UG: 2 października 2024 r.)

Treść uwagi: uwaga dotyczy zmiany § 20 ust. 1 projektu planu – przeznaczenie terenów, poprzez ustalenie przeznaczenia z „tereny usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej” na „tereny usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej lub infrastruktury elektroenergetycznej”.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), określenie przeznaczenia terenu może obejmować nie więcej niż trzy klasy przeznaczenia z dozwolonych poziomów wskazanych w tabeli stanowiącej załącznik do rozporządzenia. Wskazane w projekcie planu przeznaczenie „tereny usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej” już wyczerpuje ten limit. Ponadto, zgodnie z ww. rozporządzeniem, „teren infrastruktury elektroenergetycznej” stanowi klasę poziomu 2 w ramach ogólnego przeznaczenia „terenu infrastruktury technicznej”. Oznacza to, że infrastruktura elektroenergetyczna jest już objęta pojęciem infrastruktury technicznej, a jej dodatkowe wyszczególnienie w zapisach planu jest zbędne i nieuzasadnione.

W związku z powyższym, uwzględnienie uwagi nie jest konieczne, ponieważ obecne zapisy projektu planu miejscowego w pełni umożliwiają realizację infrastruktury elektroenergetycznej w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga :

2. Uwaga, z dnia 1 października 2024 r. (data wpływu do UG: 2 października 2024 r.)

Treść uwagi: uwaga dotyczy zmiany § 20 ust. 7 projektu planu – zmniejszenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 30% na 10%

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Potęgowo: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem albo zmianą planu miejscowego. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość,

wójt gminy pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Stawki procentowe ustalane są w przedziale od 0% do 30%. Jest to narzędzie finansowe, stanowiące dochód własny Gminy. Środki te mogą być przeznaczone chociażby na rozwój infrastruktury technicznej. Obniżenie stawki procentowej do poziomu 10% skutkowałoby ograniczeniem potencjalnych dochodów gminy, co mogłoby utrudnić realizację inwestycji publicznych. W związku z powyższym, zdecydowano o odrzuceniu uwagi.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Potęgowo: uwaga

II wyłożenie

W związku z uwzględnieniem trzech uwag zaszła konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu w terminie od 30 stycznia 2025r. do 20 lutego 2025r. W ustalonym terminie tj. do dnia 6 marca 2025 r., nie zostały wniesione żadne uwagi.

Z up. WÓJTA
Marta Bielecka
ZASTĘPCA WÓJTY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Potęgowo
z dnia...21.03.....2025 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

**ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA
TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wielofunkcyjnego ośrodka przemysłowo-usługowego w Potęgowie, uchwalony uchwałą nr L/350/2014 Rady Gminy Potęgowo z dnia 7 listopada 2014r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości położonych przy ulicy Inwestycyjnej w miejscowości Potęgowo, gmina Potęgowo, uchwalony uchwałą nr LIX/547/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 30 stycznia 2023r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości położonych przy ulicy Przemysłowej w miejscowości Potęgowo, w gminie Potęgowo, uchwalony uchwałą nr LXVIII/636/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 25 października 2023r.

Obowiązujące plany miejscowe przeznaczają obszar objęty planem m.in. pod tereny usług lub produkcji, tereny zieleni oraz tereny dróg publicznych.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy skoncentrowanej, terenów koncentracji funkcji komercyjnych oraz obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W granicach obszaru objętego planem wyznaczono tereny: usług lub produkcji, usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej, drogi lokalnej, dróg dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej. Plan zakłada budowę 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 ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska, w gaz z sieci gazowej lub 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 posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu, na terenie objętym planem może zajść konieczność budowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

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

- dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbudowanych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbudowanych 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,

- 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. W związku z tym zaleca się 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 o 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 ośrodki 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.
- III.** Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Z up. WÓJTA
Anna Groniecka
ZASTĘPCA WÓJTY
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Potęgowo
z dnia 21.05.2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Potęgowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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,25387,mpzp-dla-dzialek-nr-751-757-i-772-w-miejscowosci-potegowo.html>

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XI/91/2025 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 27.03.2025
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr
751,757 i 772 w miejscowości Potęgowo, w gminie Potęgowo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm), zwanej dalej „upizp”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wielofunkcyjnego ośrodka przemysłowo-usługowego w Potęgowie, uchwalony uchwałą nr L/350/2014 Rady Gminy Potęgowo z dnia 7 listopada 2014r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości położonych przy ulicy Inwestycyjnej w miejscowości Potęgowo, gmina Potęgowo, uchwalony uchwałą nr LIX/547/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 30 stycznia 2023r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla nieruchomości położonych przy ulicy Przemysłowej w miejscowości Potęgowo, w gminie Potęgowo, uchwalony uchwałą nr LXVIII/636/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 25 października 2023r.

Obowiązujące plany miejscowe przeznaczają obszar objęty planem m.in. pod tereny usług lub produkcji, tereny zieleni oraz tereny dróg publicznych.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach terenów zabudowy skoncentrowanej, terenów koncentracji funkcji komercyjnych oraz obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 751,757 i 772 w miejscowości Potęgowo, w gminie Potęgowo*, prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940), art. 20 upizp oraz w związku z uchwałą nr LXX/654/2023 Rady Gminy Potęgowo z dnia 23 listopada 2023 roku zmieniającą uchwałę Rady Gminy Potęgowo nr LXVI/613/2023 z dnia 28.08.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 751,757 i 772 w miejscowości Potęgowo, w gminie Potęgowo. Głównym celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana warunków zagospodarowania i ustalenie nowych parametrów zabudowy.

Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 sierpnia 2024r. do 19 września 2024r., w trakcie którego odbyła się dyskusja publiczna w dniu 12 września 2024 r. o godzinie 14.00. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 3 października 2024r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa pisma, które łącznie zawierały 5 uwag. Wójt Gminy Potęgowo zdecydował o uwzględnieniu trzech z nich, czego skutkiem było ponowne przekazanie projektu planu do uzgodnień i opiniowania, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp, a także ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 stycznia 2025 r. do 21 lutego 2025 r., w trakcie którego odbyła się dyskusja publiczna w dniu 12 lutego 2025 r. o godzinie 14.00. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 7 marca 2025 r. Do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu został ponownie uzgodniony i zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp.

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

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażonego poprzez ustalenia planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Słupsku.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

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

W § 17 i § 18 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, co wypełnia obowiązek uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr LXXXIII/682/2024 Rady Gminy Potęgowo, z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Potęgowo.*

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

