

**UCHWAŁA NR 208/R/2013
RADY GMINY GŁÓWCZYCE**

z dnia 8 maja 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości
Główczyce w zakresie terenów oznaczonych symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.)

uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce” (uchwalonego Uchwałą nr 93/R/2012 z dnia 23 stycznia 2012 r.), uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główczyce w zakresie terenów oznaczonych symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU **zwaną dalej „planem”**.

2. Granice terenu opracowania przedstawiają załączniki graficzne do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący następujące obszary:

- 1) obszar „A” – teren oznaczony w dotychczasowym planie miejscowym symbolem B07-ZŁ - załącznik graficzny nr 1;
 - 2) obszar „B” – teren oznaczony w dotychczasowym planie miejscowym symbolami C29ZL-P i cz. C31-PU - załącznik graficzny nr 2.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2,71 ha, w tym: obszar „A” - 1,45 ha, obszar „B” - 1,26 ha.

4. Celem opracowania planu miejscowego jest:

- 1) w obrębie obszaru „A” uporządkowanie stanu prawnego w odniesieniu do faktycznego sposobu użytkowania terenu tj. istnienia Małej Elektrowni Wodnej i zbiornika retencyjnego, a także dopuszczenie możliwości realizacji stawów hodowlanych,
- 2) w obrębie obszaru „B” umożliwienie zmiany przeznaczenia terenu zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz ustalenie dojazdu do planowanej zabudowy drogą wewnętrzną zlokalizowaną w tym terenie,
- 3) ustalenie zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony z zachowaniem warunków określonych w ustawach i przepisach odrębnych,

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.

2. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, - §7 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 niniejszej Uchwały;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - §9 niniejszej uchwały;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §10 niniejszej uchwały;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §11 niniejszej uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §12 niniejszej uchwały;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §13 niniejszej uchwały;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §14 niniejszej uchwały;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §15 niniejszej uchwały.

3. Ustalenia graficzne zawarte są na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 - Rysunkach planu w skali 1:1000, na których obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia (literowo – cyfrowe) wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) R/ZL – tereny rolnicze i tereny leśne,
 - b) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) ZL/ZP – tereny zieleni leśnej – zabytkowy park,,
 - e) U/P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - f) KDW – tereny komunikacji wewnętrznej;
- 5) Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pod nr A-1171;
- 6) Linia elektroenergetyczna średnich napięć 15kV wraz z pasem ograniczeń (po 7 m od osi linii);
- 7) Brak powiązania z drogą wojewódzką nr 213; Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni zabudowy terenu – rozumie się przez to powierzchnię budynku/budowli, liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];
- 2) głównej kalenicy dachu – rozumie się przez to kalenicę na dachu przykrywającym zasadniczą bryłę budynku, stanowiącą min 80% powierzchni dachu całego budynku; nie stanowią głównej kalenicy dachu w szczególności kalenice zadaszenia części wejściowej, kalenice lukarn, zadaszeń balkonów i tarasów, itp.;
- 3) głównej bryły budynku - rozumie się przez to zasadniczą bryłę budynku, najwyższą i największą pod względem powierzchni zabudowy część budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże i części budynku dobudowane, np. oficyny, schody, ganki, itp.;
- 4) usługach komercyjnych – rozumie się przez to usługi takie jak np. handel detaliczny i hurtowy, gastronomia, usługi związane z rekreacją, kulturą i sportem, usługi administracji tzw. biura, różne formy działalności gospodarczej, a także tzw. drobna wytwórczość (usługi rzemiosła);
- 5) usługach nieuciąźliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - rozumie się przez to usługi komercyjne, za wyjątkiem tzw. drobnej wytwórczości, oraz usługi publiczne z zakresu usług oświaty i wychowania za wyjątkiem usług świadczonych przez jednostki samorządu terytorialnego oraz zdrowia i opieki społecznej, za wyjątkiem usług świadczonych w szpitalach i obiektach lecznictwa zamkniętego;
- 6) ustawie o ochronie zabytków – rozumie się przez to ustawę z dn. 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162 poz. 1568, z późniejszymi zmianami) obowiązującą w dniu uchwalania planu;

Rozdział 2. **Ustalenia planu**

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 6. R/ZL (powierzchnia ok. 0,52ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze i leśne położone w dolinie rzeki;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) uprawy rolnicze i leśne,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej,
- c) lokalizacja budowli związanych z funkcjonowaniem wód, ochroną przed podtopieniem, zalaniem i powodzią,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym, zabudowie oraz prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.MN (powierzchnia około 0,51ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych,
- b) lokalizacja w budynkach mieszkalnych usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej budynkom mieszkalnym – garaże dla samochodów osobowych, zabudowa gospodarcza, z wyjątkiem hodowli zwierząt gospodarskich,
- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym i zabudowie.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.U/P (powierzchnia około 0,71ha) oraz 2.U/P (powierzchnia około 0,05ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i/lub zabudowa produkcyjna,

2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja budynków i budowli związanych z produkcją energii ze źródeł odnawialnych, w szczególności związanych z energetyką wodną,
- b) lokalizacja budynków i budowli usługowych, za wyjątkiem budynków o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²
- c) lokalizacja budynków i budowli związanych z hodowlą ryb, w szczególności budowli piętrzących wodę, stawów hodowlanych, urządzeń wodnych, budynków gospodarczych (np. magazynowych), obiektów małej architektury,
- d) lokalizacja budynków mieszkalnych, wyłącznie jako zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej (tzw. mieszkanie dla właściciela),
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym i zabudowie;

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4. ZL/ZP (powierzchnia około 0,32ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni leśnej, stanowiące część zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków województwa pod nr A-1171 jako zespół pałacowo-parkowy;

2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) lokalizacja obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym i zabudowie.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.WS – rzeka Struga Głównicza (powierzchnia około 0,30ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) obiekty budowlane zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 7. KDW (powierzchnia około 0,19ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji wewnętrznej – droga w klasie technicznej dojazdowej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację zjazdów.

§ 5. 1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych – obszar wpisany do rejestru zabytków województwa pod nr A-1171 jako zespół pałacowo-parkowy; granice obszaru uwidoczniono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały – obszar „A”; na który składają się następujące elementy struktury przestrzennej.

- 1) część zabytkowego parku;
- 2) dawny zespół młyna w zespole pałacowo-parkowym;
- 3) część cieków wodnych – Strugi Głównicy;
- 4) zasady ochrony określono w §7 niniejszej Uchwały.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §9 niniejszej Uchwały, w tym w szczególności poprzez określenie wielkości powierzchni zabudowy, minimalnego procenta powierzchni biologicznie czynnej, oraz gabarytów i geometrii dachu a także wysokości projektowanej zabudowy;
- 2) budynki lokalizowane w obszarze planu powinny kontynuować historyczne gabaryty charakterystyczne dla obiektów regionu kulturowego, w szczególności w terenie 1.U/P (dawny historyczny zespół młyna),
- 3) wszelkie prace wykonywane na obszarze planu zawierające się w granicach zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1171 należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i ochrony przyrody:

- 1) przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budowy;
- 2) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, w szczególności nie zmieniają w sposób trwały dotychczasowych warunków ochrony przeciwpowodziowej w obszarze planu i w jego sąsiedztwie;
- 3) uciążliwości wynikające z działalności usługowej lub produkcyjnej nie mogą przekraczać standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi zabezpieczyć przed uciążliwościami spowodowanymi własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym,
- 5) obowiązuje wymóg zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla terenów położonych w granicach oraz poza granicami opracowania planu miejscowego;
- 6) w pasie robót ziemnych wymagane jest zdjęcie i zabezpieczenie humusu;

- 7) przy realizacji ustaleń planu miejscowego zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną;
- 8) przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować lub przełożyć, a w przypadku uszkodzenia - naprawić, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru;
- 9) przy odprowadzeniu wód opadowych z obszaru planu obowiązuje nakaz uwzględniania uwarunkowań terenów sąsiednich i zakaz powodowania na nich szkód;
- 10) zmiana sposobu użytkowania terenów objętych planem nie może powodować zagrożenia powodziowego dla terenów przyległych, w szczególności terenów zabudowanych przyległych do rzeki poniżej i w oddziaływaniu istniejącego piętrzenia;
- 11) lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) usunięcie drzew i krzewów kolidujących z planowanym zainwestowaniem wg przepisów odrębnych.

2. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych terenów zawartych w §9 niniejszej uchwały oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §12 niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Część obszaru opracowania planu w rejonie obszaru „A” znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa pod nr A-1171 jako zespół pałacowo-parkowy (pałac murowany – poł XIXw. 1910/11r/, park z pomnikowym drzewostanem, II poł XIXw/przełom XIX i XXw.) – granicę obszaru uwidoczniono na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały).

2. W obszarze wpisu do rejestru zabytków nieruchomości województwa obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) zachowanie i uczynienie historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 2) zachowanie historycznych proporcji i charakteru zabudowy;
- 3) kontynuacja tradycyjnych zasad zagospodarowania parceli (działki budowlanej);
- 4) zachowanie historycznej zieleni związanej z obiektami oraz zieleni naturalnej stanowiącej otoczenie rzeki Struga Główeczycka (dopuszcza się usuwanie zieleni naturalnej z koryta rzeki w celu wykonywania prac konserwacyjnych, w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego, zagrożenia zdrowia i życia oraz zagrożenia dla istniejących urządzeń i obiektów budowlanych);
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 6) lokalizację nowej zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków, wycinkę drzew i krzewów, nasadzenia roślinne, projekt rewaloryzacji założenia pałacowo-parkowego uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków; prace budowlane wykonywać zgodnie z uzyskanym zezwoleniem,

§ 8. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w Ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012, poz. 647, z późn. zm.).

§ 9. 1. Dla terenów rolniczych i leśnych oznaczonych symbolem R/ZL obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji budowli rolniczych;
- 3) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się wymóg zachowania dostępu eksploatacyjnego do wód powierzchniowych o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;

5) w zagospodarowaniu uwzględnić lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) gabaryty zabudowy budynku głównego: rzut budynku głównej bryły budynku prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9,5m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m;
- 2) geometria dachu budynku głównego: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy w tym przecinający się (kalenica w kształcie litery L), kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
- 3) gabaryty zabudowy towarzyszącej; wysokość zabudowy max 5m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20°;
- 4) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż skarpy, zaznaczona na rysunku planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 5) w pasie ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć 15 kV, zaznaczonej na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały (14m – po 7 m w każdą stronę od osi linii) obowiązuje wymóg uzgodnienia planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z zarządcą sieci; w przypadku skablowania napowietrznej linii wskazany na rysunkach planu (zał. nr 2 do niniejszej uchwały) pas ograniczeń nie obowiązuje;
- 6) ustala się wymóg zachowania dostępu eksploatacyjnego do wód powierzchniowych o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni terenu;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%;
- 9) w zagospodarowaniu uwzględnić lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

3. Dla terenu zabudowy usługowo/produkcyjnej oznaczonego symbolem U/P obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) gabaryty zabudowy, wysokość zabudowy maksymalnie 12,0m, maksymalnie trzy kondygnacje naziemne;
- 2) nie ustala się geometrii dachu;
- 3) nie ustala się gabarytów obiektów ani geometrii dachu dla obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem elektrowni wodnej, ani urządzeń związanych z hodowlą ryb, wynika ona z wymogów technologicznych;
- 4) ustala się wymóg zachowania dostępu eksploatacyjnego do wód powierzchniowych o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%;
- 7) w zagospodarowaniu uwzględnić lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

4. Dla terenów zieleni leśnej, stanowiących część zabytkowego parku oznaczonych symbolem ZL/ZP obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w postaci: zieleni parkowej, zieleńców i skwerów,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) ustala się wymóg zachowania dostępu eksploatacyjnego do wód powierzchniowych o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych, zaleca się pozostawienie pasa terenu o szerokości co najmniej 5m wolnego od zabudowy, ogrodzeń i nasadzeń drzew;

4) w zagospodarowaniu uwzględnić lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem WS obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) nie ustala się gabarytów obiektów ani geometrii dachu dla obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową, wynika ona z wymogów technologicznych;
- 3) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych – przejazdów uzgodnić z zarządcą wód,
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) lokalizacja zjazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizowanie infrastruktury technicznej uzgodnić z zarządcą drogi,
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

§ 10. 1. Na obszarze opracowania planu znajduje się obszar objęty ochroną na podstawie Ustawy o ochronie zabytków; granice obszaru zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego wpisanego rejestru zabytków województwa zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały; zasady zagospodarowania określono w §7 niniejszej Uchwały.

5. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 1,0272ha, w tym w obszarze „A” 0,4532ha oraz w obszarze „B” 0,5740ha.

§ 11. 1. Dopuszcza się podział terenu mieszkaniowego (MN) na działki budowlane przy zachowaniu zasad:

- 1) podział na maksymalnie sześć działek,
- 2) kąt położenie granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi w przedziale 60-120 stopni;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 1000m²,
- 4) powyższe zasady wydzielenia nieruchomości nie dotyczą lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się dalszy podział nieruchomości w terenie U/P na działki budowlane, wynikające z potrzeb prowadzonych w obrębie terenu działalności, normy obszarowej ani zasad dopuszczalnych podziałów nie ustala się.

3. Dla pozostałych terenów obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

4. Dopuszcza się łączenie działek.

5. Dopuszcza się podział nieruchomości rolnych na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej i leśnej, normy obszarowej ani zasad dopuszczalnych podziałów nie ustala się.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy:

- 1) obiekty budowlane w obszarze planu zaopatrzyć w wodę z projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi bytowymi odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych lub utwardzonych tymczasowo należy odprowadzać powierzchniowo do gruntu,

- b) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów trwale utwardzonych należy podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dla terenu 5.MN, ze względu na okresowe podtopienia przez spływy powierzchniowe z jednocześnie występującymi wysokimi poziomami wód gruntowych, zaleca się wybudowanie zbiorczej kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód opadowych z tego terenu do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej;
- 5) obiekty budowlane zaopatrzyć w ciepło z indywidualnych źródeł wg zapotrzebowania;
- 6) dopuszcza się w obszarze planu lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych oraz telekomunikacyjnych obiektów budowlanych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego,
 - b) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu w rejonie obszaru A od strony drogi powiatowej nr 1128G (ul. Słupska) – poprzez drogę wewnętrzną – działkę nr 516.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru planu w rejonie obszaru B i od strony drogi gminnej (droga poza obszarem opracowania planu) – poprzez wydzieloną w obszarze planu drogę wewnętrzną teren KDW;

3. W stanie istniejącym obowiązuje zakaz włączenia drogi wewnętrznej 7.KDW do drogi wojewódzkiej nr 213; włączenie drogi wewnętrznej będzie możliwe po przebudowie skrzyżowania z zastosowaniem ronda, po uzgodnieniu i na warunkach Zarządcy drogi.

4. Ustalenia dla terenu komunikacyjnego KDW są następujące:

- 1) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: ulica dojazdowa;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na Rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały);
- 3) zasady organizacji ruchu: dostępność nieruchomości przyległych do drogi nieograniczona;
- 4) obowiązuje zakaz włączenia drogi do drogi wojewódzkiej nr 213, dopuszcza się włączenie wyłącznie ruchu pieszego.

5. Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jedno miejsce postojowe na każde mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dwa miejsca postojowe na 100m² usług i dwa miejsca na 6 zatrudnionych; miejsca parkingowe lokalizować na terenie będącym w dyspozycji właściciela obiektu usługowego w odległości nie większej niż 300m od granicy prowadzonej działalności;
- 3) pozostałe tereny wydzielone w obrębie planu nie wymagają ustalenia minimalnej ilości miejsc parkingowych.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze planu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenów usługowo-produkcyjnych (U/P)
- 2) Nie ustala się stawki procentowej dla terenów oznaczonych symbolami R/ZL, WS, ZL/ZP, KDW, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 16. 1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głównicy

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Matkowski

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania miejscowości Głównicy w zakresie terenów oznaczonych symbolami B07-Zł oraz C29ZL-P i cz. C31-PU

Rysunek planu skala 1:1000

załącznik nr 1 - obszar A do Uchwały Nr 208/R/2013 Rady Gminy Głównicy z dnia 8 maja 2013r.

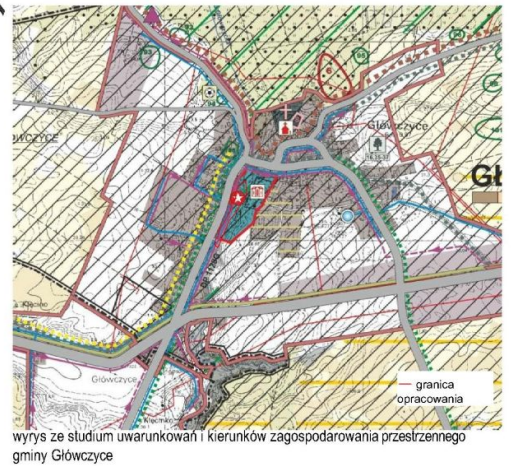


obszar A



Wieża (obwód) Głównicy
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
SKALA 1: 1000

STAROSTWO POWIATOWE W SŁUPSKU
Placówka dla ogólnego użytku mapy
i ogólnego użytku do planowania
terenu (skala rysunku i katograficznego
w cm: 1:2000) - opublikowane w celu
informacyjne i reprodukcyjne
zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1998 r.
Prawo geodezyjne (Dz.U. 2000.110)
w zw. z art. 150a, 150b, 150c, 150d, 150e, 150f, 150g, 150h, 150i, 150j, 150k, 150l, 150m, 150n, 150o, 150p, 150q, 150r, 150s, 150t, 150u, 150v, 150w, 150x, 150y, 150z, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000



wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównicy

OZNACZENIA

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- U/P - tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej
- ZL/ZP - tereny zieleni leśnej - zabytkowy park
- WS - tereny wód powierzchniowych
- granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego
- linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV wraz z pasem ograniczeń (po 7 m od osi linii)

 PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE
"dom" sp. z o.o.
83-200 Starogard Gdański Ul. Kołkości 34g
tel. 58 362 02 07 e-mail: gsd@domprojekt.pl

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania miejscowości Głównicy w zakresie terenów oznaczonych symbolami B07-Zł, oraz C29ZL-P i cz. C31-PU

Rysunek planu - obszar A

Główny projektant: dr inż. arch. Barbara Jaszczak-Szalenowska (osr. nr 1540)
członek Izby Urbanistów przy ewid. G. 005/2002/P33 w Gdaniu

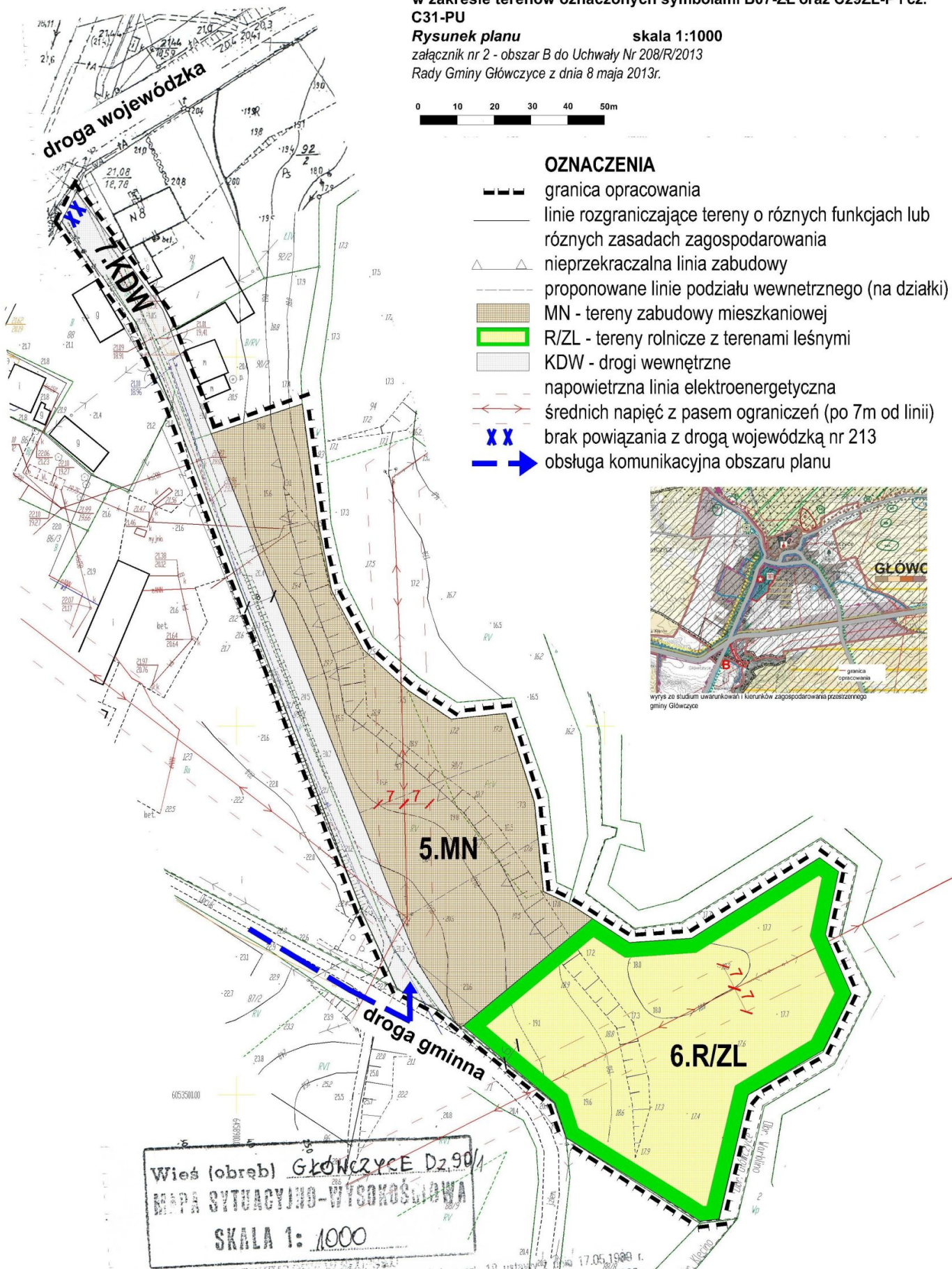
Opracowanie graficzne: mgr Karolina Sachajda

Data opracowania: grudzień 2012

obszar B

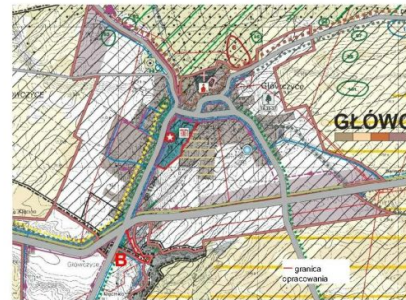
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania miejscowości Głowczyce w zakresie terenów oznaczonych symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU

Rysunek planu skala 1:1000
załącznik nr 2 - obszar B do Uchwały Nr 208/R/2013
Rady Gminy Głowczyce z dnia 8 maja 2013r.



OZNACZENIA

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ nieprzekraczalna linia zabudowy
- - - proponowane linie podziału wewnętrznego (na działki)
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
- R/ZL - tereny rolnicze z terenami leśnymi
- KDW - drogi wewnętrzne
- - - napowietrzna linia elektroenergetyczna
- średnich napięć z pasem ograniczeń (po 7m od linii)
- XX brak powiązania z drogą wojewódzką nr 213
- obsługa komunikacyjna obszaru planu



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głowczyce

Wies (obręb) GŁOWCZYCE DZ.90/1
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
SKALA 1: 1000

STADYSTWA ZWYKŁYCH WYKONAWCÓW
Pobrano plan z archiwum i kartograficznie (tj. DZ. 17.05.1988 r.
Przebieg granic i kartograficznie (tj. DZ. 17.05.1988 r.
nr 100, poz. 1006, ze zmianą zawieszoną w 1993 r.
opracowania oraz rozporządzenia w sprawie
opracowania i mierzniactwa. Artykuł
niżej wyraża zgodę na wydanie
Dz. 01/2952/2012

1993
Ark. 10
z up. STADYSTY
Dz. 01/2952/2012

DOM PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTYWNO-REALIZACYJNE
83-200 Starogard Gdański 13, Kosińskiego 34g
tel. 58 56220 57 e-mail: pprdom@pprdom.pl

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania miejscowości Głowczyce w zakresie terenów oznaczonych symbolami B07-ZŁ, oraz C29ZL-P i cz. C31-PU

Rysunek planu - obszar B

Główny projektant: dr inż. arch. Barbara Jaszczak-Skalimowska (zpr. nr 1540)
Główny inżynier: inż. Karolina Suchopęd

Opracowanie graficzne: mgr Karolina Suchopęd
Data opracowania: grudzień 2012