

## PROJEKT

### Uchwała Nr ...../...../2018 Rady Gminy Główny z dnia .....2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Główny w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, gmina Główny**

*Na podstawie: art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018. 994 j.t., z późn. zm.), art. 20 ust.1, w związku z art. 15, 16 ust 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017. 1073 j.t, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/322/2017 z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Główny w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, gmina Główny*

**Rada Gminy Główny**  
**u c h w a l a c o n a s t ę p u j e:**

#### § 1

1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Główny, w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główny, uchwalonego uchwałą Nr 93/R/2012 Rady Gminy Główny z dnia 23.01.2012 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Główny, w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **1,44 ha**.

#### § 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

#### § 3.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główny;ce;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 7) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

#### § 4.

Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających - symbol identyfikujący teren,
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
  - b) U,MN – zabudowa usługowa i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) KDL - droga publiczna, klasy technicznej lokalnej,
  - d) KDD - droga publiczna, klasy technicznej dojazdowej.

#### § 5.

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa miejscowego;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt. 5;
- 3) powierzchni zabudowy– należy przez to rozumieć powierzchnię budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni nieruchomości, wyrażoną w [%];
- 4) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne głównej bryły budynków, linie nie dotyczą takich drugorzędnych elementów budynków jak np. wykusze, wiatrołapy, schody zewnętrzne, podjazdy i balkony; linie dotyczą również budowli naziemnych takich jak: wiaty, obiekty tymczasowe.

## § 6.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W obszarze planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.
2. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:
  - 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do naturalnej tonacji dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu zostały określone w § 12 - 13 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

## § 7.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W granicach terenów oznaczonego symbolem 1.U,MN, 2.MN/U i 3.U,MN ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. W obszarze planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.
3. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.
4. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, w których lokalizowana jest lub może być zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny (granice objęte inwestycją).
5. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
6. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8.

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

Cały obszar planu jest położony w otoczeniu Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie gdzie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy określone w porozumieniu wykonawczym zawartym pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki, tj.: nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji Bazy nie

mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy, czyli w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

## § 9.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
  - 2) ustala się nakaz włączenia budynków wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej.
2. W zakresie gospodarki ściekami komunalnymi:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
  - 2) obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
  - 2) wody opadowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzić powierzchniowo do gruntu przy sprzyjających warunkach gruntowo-wodnych;
  - 3) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący obszar planu przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych
  - 4) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, w szczególności z dojazdów, placów, parkingów odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej lub do odbiornika wód opadowych, przy czym należy przed odprowadzeniem do odbiornika wody opadowe podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi.
4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych, nieemisyjnych bądź odnawialnych źródeł energii.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
  - 1) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, dopuszcza się możliwość przebudowy i kablowania linii napowietrznych;
  - 2) zaopatrzenie z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych i urządzeń z nimi związanych w tym stacji transformatorowych;
  - 4) w celu zachowania bezpieczeństwa funkcjonowania sieci elektroenergetycznych należy zachować pas ochronny wolny od zabudowy, o szerokości liczonej w obie strony od osi linii dla poszczególnych sieci:
    - a) 15m dla linii napowietrznych średnich napięć,
    - b) 3 m dla linii kablowych średnich napięć,
    - c) 3m dla linii napowietrznych niskich napięć,
    - d) 2m dla linii kablowych niskich napięć.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
7. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
  - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
8. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.
9. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

## **§ 10.**

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga powiatowa numer 1128G relacji Główny – Izbica (ul. Słupska).
2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu bezpośrednio z dróg gminnych: ul. Lipowej (teren 01.KDL) i ul. Klonowej (teren 02.KDD).
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
  - 1) dla funkcji mieszkaniowej 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
  - 2) dla funkcji usługowej, według potrzeb programu użytkowego, lecz nie mniej niż suma wskaźników określonych w niniejszym pkt, litera a i b:
    - a) dla osób zatrudnionych – min. 1 na każdą rozpoczętą grupę 5 osób zatrudnionych;
    - b) dla klientów usług min 2 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługi (liczonej bez powierzchni pomocniczej); nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi;
    - c) 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
  - 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

## **§ 11.**

### Stawka procentowa, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu

Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 15% - dla terenów: 1.U,MN, 2.MN/U, 3.U,MN;
- 2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

## **§ 12.**

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1.U,MN, 3.U,MN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja budynków usługowych,
    - b) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
    - c) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych, towarzyszących zabudowie usługowej,
    - d) usługi lokalizowane w terenach nieuciążliwe z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii, turystyki i rekreacji oraz usług społecznych typu usługi: kultury, oświaty i wychowania, administracji, opieki społecznej, służby zdrowia, z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, itp.,
    - e) lokalizacja budynków towarzyszących – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
    - f) lokalizacja wiat,
    - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - h) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg publicznych gminnych w odległości od 5 do 10m od linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych; nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki;
  - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 50%;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%;
  - 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 1,5.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
  - 2) maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 3) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachu od 27 do 45 stopni.

**§ 13.**

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2.MN/U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych,
    - b) lokalizacja budynków usługowych,
    - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
    - d) usługi lokalizowane w terenach nieuciążliwe z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii, turystyki i rekreacji oraz usług społecznych typu usługi: kultury, oświaty i wychowania, administracji, opieki społecznej, służby zdrowia, z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, itp.,
    - e) lokalizacja budynków towarzyszących – gospodarczych (magazynowych) i garażowych,
    - f) lokalizacja wiat,
    - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- h) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej gminnej – ul. Klonowa w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenu 022.KDD; nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działki;
  - 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40%;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%;
  - 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 1,2.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 4) maksymalna wysokość budynków: 9,0 m;
  - 5) maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachu od 27 do 45 stopni.

#### **§ 14.**

##### Przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 01.KDL

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy technicznej lokalnej ul. Lipowa;
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja szlaków rowerowych,
    - b) lokalizacja chodników,
    - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
  - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
  - 2) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń;
  - 3) dopuszcza się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy

#### **§ 15.**

##### Przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 02.KDD

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy technicznej dojazdowej – ul. Klonowa;
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja szlaków rowerowych,
    - b) lokalizacja chodników,
    - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
    - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
  - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
  - 2) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń;
  - 3) dopuszcza się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy

### **§ 16.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Główny.

### **§ 17.**

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr 348/2010 Rady Gminy Główny z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główny (działki 79, 80/1, 80/2, 81, cz.71);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główny, uchwalony Uchwałą Nr 79/112/2003 Rady Gminy Główny z dnia 28 listopada 2003 r.

### **§ 18.**

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Główny



# **Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Główczyce w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, gmina Główczyce**

## **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Główczyce w rejonie ulic Lipowej i Klonowej - działki ewidencyjne nr 614, 616, 618, 81/1, 81/2, cz.613, 599, 79/7, 103/3, 103/4, cz.71 w obrębie geodezyjnym Główczyce. Plan miejscowy sporządzony jest jako zmiana dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w zasadniczej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 348/2010 Rady Gminy Główczyce z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główczyce (działki 79, 80/1, 80/2, 81, cz.71);
- 2) we fragmencie ul. Lipowej w części obejmującej skrzyżowanie z drogą powiatową (ul. Słupską) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główczyce, uchwalony Uchwałą Nr 79/112/2003 Rady Gminy Główczyce z dnia 28 listopada 2003 r.

Teren opracowania położony jest w centralnej części gminy, w zachodniej części wsi gminnej Główczyce, przy ulicach Lipowej i Klonowej.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana parametrów zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w szczególności w zakresie: wysokości zabudowy, geometrii dachu oraz wskaźników urbanistycznych dotyczących w szczególności: maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej, potrzeb parkingowych.

Gmina Główczyce przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Rada Gminy Główczyce podjęła Uchwałą Nr XXXII/322/2017 z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Główczyce w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, gmina Główczyce.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce, uchwalonego uchwałą Nr 93/R/2012 Rady Gminy Główczyce z dnia 23 stycznia 2012 r. W studium wyznaczono obszary koncentracji i rozwoju zabudowy i zainwestowania, w których znajduje się teren objęty niniejszym opracowaniem. Dla terenu opracowania obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Analizowany obszar obejmuje zespół zabudowy mieszkaniowo. Obszar opracowania położony jest poza istniejącymi i projektowanymi obszarami chronionymi przyrodniczo oraz poza istniejącymi obszarami zabytkowymi.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w §12-15 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody; na terenie objętym planem nie występują elementy stanowiące składowe krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony.

W obszarze objętym planem miejscowym występuje zabudowa w postaci budynków usługowych, częściowo nieużytkowanych. Planowane zainwestowanie dotyczyć będzie zmiany intensywności wykorzystania terenu poprzez ustalenie nowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w wyniku realizacji na jego terenie nowej zabudowy. Nowe tereny przewidziane w projekcie planu pod zabudowę, graniczą z terenami aktualnego zainwestowania, co powoduje iż nie nastąpi zbyt rozproszenie zabudowy wsi. Ponadto obszar planu był już przeznaczony pod zabudowę w dotychczasowym planie miejscowym, zatem planowane przekształcenia krajobrazu są spodziewane w tym rejonie wsi od wielu lat.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyt dla województwa pomorskiego nie został dotychczas sporządzony.

## **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Obszar opracowania położony jest poza istniejącymi i projektowanymi obszarami chronionymi przyrodniczo.

Przekształcenia i zmiany w pokrywie glebowej poprzez wprowadzenie nowego zainwestowania terenów włączonych w granice analizowane planu nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań także na obiekty chronione, gatunki i siedliska przyrodnicze, obszarów Natura 2000 oraz tereny włączone do Słowińskiego Parku Narodowego i do jego otuliny.

Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż zostały one już przeznaczone na cele nierolnicze w dotychczasowym planie miejscowym.

## **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, nie jest on objęty strefami ochrony konserwatorskiej i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej.

Prognozuje się, że realizacja planowanego zagospodarowania terenów włączonych w granice planu nie będzie źródłem negatywnych oddziaływań na dobra materialne oraz na zabudowę miejscowości Główny.

## **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Planowane do realizacji zamierzenie inwestycyjne polega na umożliwieniu rozbudowy i budowy nowych budynków, w szczególności usługowych.

Plan miejscowy zawiera szereg zapisów, które mają na celu wytworzenie nie tylko odpowiedniego standardu zamieszkiwania ale także kompleksową ochronę zdrowia przyszłych mieszkańców w otoczeniu obszaru planu. Do tych zapisów należą w szczególności ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej oraz sposobów zagospodarowania terenu.

Przestrzeganie tych zasad pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Ustalenia planu nakazują zrealizować ilość miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w zależności od ogólnej liczby miejsc parkingowych w danym terenie.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni są wysokie, gdyż grunty położone są w rejonie urbanizującej się części miejscowości z dostępem do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Intensyfikacja zagospodarowania i zabudowy w tym obszarze przyczyni się do lepszego wykorzystania tych walorów.

## **2.7. Prawo własności**

W obszarze opracowania występuje własność komunalna gminy Głównyce oraz własność prywatna.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Ustalenia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym; nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

W związku z położeniem obszaru planu w otoczeniu Bazy systemu ochrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie wprowadzono do ustaleń planu niezbędne ustalenia dotyczące ograniczeń w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy określone w porozumieniu wykonawczym zawartym pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki - § 8 uchwały.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (§ 12 - § 15).

## **2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## **2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Główny, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzenia planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- w styczniu 2018 r. Wójt Gminy Główny ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Główny, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do 5 lutego 2018 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotów prywatnych
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od ..... do ..... w siedzibie Gminy Główny, ul. Kościuszki 8, 76-220 GŁÓWCZYCE, pokój nr 15, od poniedziałku do piątku, w godz. od 8<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Główny, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej ..... w Sali posiedzeń przy Bibliotece, ul. Kościuszki 15, 76-220 GŁÓWCZYCE, o godz. 12<sup>00</sup>, nie zabrano głosów w dyskusji.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia .....; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Główny każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag/ złożono następujące uwagi .....

## **2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Ze względu na specyfikę obszaru opracowania i cel regulacji planistycznej, zagadnienie to ma znaczenie marginalne, gdyż w granicach planu nie ustala się nowych przeznaczeń terenów - obszar planu był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługową w dotychczasowym planie miejscowym.

## **2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Wnioski właścicieli terenów zgłaszane przed przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego zostały uwzględnione – wskaźniki urbanistyczne i zasady zagospodarowania terenu zostały zmienione w stosunku do dotychczas ustalonych.

## **2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w §12-15 uchwały.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana dotychczasowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności poprzez zmianę wskaźników urbanistycznych i zasad zagospodarowania, w szczególności powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z tym, iż w obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji nowych terenów inwestycyjnych, gdyż plan kontynuuje dotychczasowe mieszkaniowo-usługowe przeznaczenie terenu oraz w związku z faktem, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy, nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

## **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Wójt Gminy Głównyzyce dokonał w 2017 r. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Rada Gminy Głównyzyce Uchwałą Nr XXXIII/332/2017 Rady Gminy Głównyzyce z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównyzyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdziła między innymi:

*„kolejne plany miejscowe powinny być sporządzone dla obszarów przewidywanych pod zabudowę, określonych, jako rozwojowe w zaktualizowanym dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównyzyce, w dostosowaniu do potrzeb oraz możliwości gminy, sukcesywnie, w miarę wyczerpywania się dotychczas przygotowanych prawnie terenów inwestycyjnych **oraz zgodnie z wnioskami potencjalnych inwestorów tych terenów**”*,

co ma miejsce w przedmiotowej sprawie.

## **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała iż:

- Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów budowy infrastruktury technicznej - inwestycji należących do zadań własnych Gminy.
- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje kosztów wykupu gruntów na cele publiczne, nie wywoła również skutków, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- Uchwalenie planu miejscowego może spowodować wpływy z opłaty planistycznej.
- Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych, ale może spowodować koszty sporządzenia wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż można się spodziewać w okresie 5 lat (okres prognozowany) dochodów wyższych niż wydatki

## **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Głównyzyce w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- uzgodnił z właściwymi organami odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla dokumentu zmiany planu miejscowego,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Głównyzyce projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

## **ZAŁĄCZNIKI**

### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Głowczyce

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Głowczyce w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, gmina Głowczyce

**RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000**

(odrębna plansza)

---

---

**ZAŁĄCZNIK Nr 2**

do Uchwały Nr .....

**Rady Gminy Główczyce**

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Główczyce w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, gmina Główczyce**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Gminy Główczyce, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Główczyce w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, gmina Główczyce

**r o z s t r z y g a** co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od ..... oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia ..... nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu/ zgłoszono następujące uwagi:.....

*(do uzupełnienia po upływie terminu składania uwag)*

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Główczyce



## **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

do Uchwały Nr .....

**Rady Gminy Główczyce**

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Główczyce w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, gmina Główczyce**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.)*

Rada Gminy Główczyce rozstrzyga, co następuje:

**Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment wsi Główczyce w rejonie ulic Lipowej i Klonowej, gmina Główczyce** nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Główczyce