

**Uchwała Nr .....21  
Rady Gminy Główczyce  
z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica w gminie Główczyce**

*Na podstawie: art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021.1372 j.t.), 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. 2021.741 j.t., z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIV/214/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica, gmina Główczyce*

**Rada Gminy Główczyce  
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 fragmenty miejscowości Izbica w gminie Główczyce, 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 23.01.2012 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Izbica, działki ewidencyjne lub ich części: 172, 173/1, 173/2, 191 o łącznej powierzchni **ok. 1,72 ha**.
3. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

**§ 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;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 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 Główczyce;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu.

#### **§ 4.**

1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających - symbol identyfikujący teren,
  - 5) przeznaczenie terenu: U/ZP – teren zabudowy usługowej z zielenią parkową
  - 6) granice historycznego założenia parkowego figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków
2. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu, wynikającymi z przepisów odrębnych:
  - 1) położenie obszaru planu w granicach otuliny Słowińskiego Parku Krajobrazowego;
  - 2) pomniki przyrody.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1 stanowią informacje.

#### **§ 5.**

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W obszarze planu elementem struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagającym ochrony jest historyczne założenie parkowe wraz z lokalizacją dawnego pałacu, który planowany jest do odbudowy.
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) zaleca się nawiązanie forma budynków i geometrią dachu, wykończeniem elewacji i pokrycia dachu do tradycyjnych budynków wsi pomorskiej i architektury regionu.
3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu) dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu zostały określone w § 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.

## § 6.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ze względu na istniejące funkcje w terenie oraz planowaną odbudowę zabytkowego pałacu 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. Planowane zainwestowanie nie może stanowić źródła skażenia gruntowo-wodnego.
7. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7.

### Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

Chronione ustaleniami planu jest historyczne założenie parkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń i układ kompozycyjny zieleni oraz alei parkowych, a także historyczna lokalizacja zabudowy - dworu;
- 2) przed wykonaniem uporządkowania terenu parku należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego obiektu i opracować plan zakresu działań porządkujących obiekt;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniem; wycinka bądź wykonywanie nowych nasadzeń powinno być poprzedzone działaniami zawartymi w poniższym punkcie;
- 4) dla nowego zagospodarowania parku lub rewaloryzacji należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy zieleni, układu komunikacyjnego itp.; nowe zagospodarowanie lub rewaloryzacje parku należy wykonać w oparciu o zalecenia konserwatorskie;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w miejscu historycznej lokalizacji dworu (wskazano nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na rysunku planu) – nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznej zabudowy dworu w oparciu o dostępne źródła historyczne i materiały ikonograficzne;

- 6) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu parku inwestycji dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z historycznym parkiem oraz jego elementami chronionymi;
- 7) zaleca się uczytelnienie parku w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji.

### **§ 8.**

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

1. Cały obszar planu jest położony na terenie otuliny Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz zadania ochronne ustanowione Zarządzeniem Ministra Środowiska<sup>1</sup>.
2. W granicach obszaru planu znajdują się pomniki przyrody ustanowione uchwałą Nr 28/381/98 Rady Gminy Główny z dnia 18 marca 1998r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody, figurujące w centralnym rejestrze form ochrony przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (obiekty zaznaczono na rysunku planu), tj.:
  - 1) klon pospolity (klon zwyczajny), drzewo – grupa dwóch drzew (jedno drzewo, jeden pień drzewa);
  - 2) kasztan jadalny, grupa czterech drzew;
  - 3) klon pospolity (klon zwyczajny), drzewoobowiązują przepisy określone w akcie ustanawiającym pomnik przyrody oraz przepisy ustawy z zakresu ochrony przyrody.

### **§ 9.**

#### 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<sup>2</sup>, tj.: zabronione jest używanie nadajników elektromagnetycznych, które generują pole elektromagnetyczne przekraczające natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 m nad poziomem gruntu 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.

### **§ 10.**

#### 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.

---

<sup>1</sup> Zarządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie zadań ochronnych dla Słowińskiego Parku Narodowego (poz. 10) wraz ze zmianą Zarządzeniem Ministra Środowiska z dnia 31 grudnia 2018 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie zadań ochronnych dla Słowińskiego Parku Narodowego (poz. 78)

<sup>2</sup> Opublikowane Dz. U. z 2016 r. poz. 234

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) ścieki sanitarne odprowadzić do systemu kanalizacji sanitarnej.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi, roztopowymi ustala się odprowadzenie wód zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
  - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
  - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i systemów retencyjno-chłonnych;
  - 3) kanalizacji deszczowej;
  - 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
  - 5) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny (np. ogrody deszczowe, płyty ażurowe stosowane na dojazdach i parkingach).
4. 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 – 7,5 m w każdą stronę od linii,
    - b) 3 m dla linii kablowych średnich napięć – 1,5 m w każdą stronę od linii,
    - c) 3m dla linii napowietrznych niskich napięć – 1,5 m w każdą stronę od linii,
    - d) 2m dla linii kablowych niskich napięć – 1 m w każdą stronę od linii.
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 z przyłączy 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.

### **§ 11.**

#### 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 1127G relacji Lisia Góra – Gać.
2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu bezpośrednio z drogi powiatowej lub z drogi wewnętrznej położonej w sąsiedztwie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi (drogi położone są poza granicami planu), a także za pośrednictwem dojazdów i dojazdów wydzielonych w ramach zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.
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:
    - a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój z miejscami noclegowymi;
    - b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 8 miejsc konsumpcyjnych,
    - c) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
    - d) oraz dla pracowników nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przy minimum 4 osobach zatrudnionych,
    - e) przy lokalizacji minimum 4 miejsc parkingowych należy przewidzieć 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
4. Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową; wymagane ustaleniami miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

### **§ 12.**

#### Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z zielenią parkową;
  - 2) sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja budynków usługowych – usługi z zakresu turystyki i rekreacji, dopuszcza się usługi z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii, oraz usług społecznych typu usługi: kultury, oświaty i wychowania, administracji, opieki społecznej, służby zdrowia, z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego, itp.,
    - b) dopuszcza się funkcjonowanie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych istniejących w dniu uchwalenia planu,
    - c) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych w budynkach usługowych towarzyszących funkcji usługowej,
    - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
    - e) wielowarstwowa zielen komponowana,

- f) ścieżki piesze i rowerowe,
  - g) naturalna zieleń ekologiczna.
  - h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - i) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu określa lokalizację planowanego do odbudowy budynku pałacu, przy czym dopuszcza się w obrysie nieprzekraczalnych linii zabudowy jeden budynek;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku odbudowywanego pałacu 600m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 10%;
  - 4) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących budynków i lokalizację nowych (oprócz planowanego do odbudowy budynku pałacu) wyłącznie poza granicami historycznego założenia parkowego – sytuowanie nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%;
  - 6) w granicach historycznego założenia parkowego figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej w postaci obiektów wolnostojących;
    - b) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
  - 7) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 0,2;
  - 8) ścieżki piesze, rowerowe należy wykonać w nawierzchni z materiałów naturalnych – kruszywa naturalnego, mineralnego.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) dla istniejącej zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków: dla budynków mieszkalnych - 9,0m, dla budynków towarzyszących – 5m,
    - b) geometria dachu nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
    - c) dla budynków towarzyszących dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
  - 2) dla budynku odbudowywanego pałacu:
    - a) rzut budynku podstawowej bryły prostokątny;
    - b) dopuszcza się elementy budynku, takie jak wykusz, wystawka, weranda, ganek, itp.;
    - c) maksymalna wysokość budynku – 12m, trzy kondygnacje nadziemne;
    - d) geometria dachu podstawowej bryły budynku: dach dwuspadowy lub czterospadowy kopertowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 50°; dopuszcza się dach łamany (tzw. polski) i elementy dachu: naczółki, okna połaciowe i lukarny,
    - e) dla elementów budynku nie określa się ich geometrii, obowiązuje wymóg zharmonizowania rozwiązań z geometrią dachu podstawowej bryły budynku.

### § 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Główczyce.

#### **§ 14.**

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Izbica uchwalony Uchwałą Nr 57/395/2006 Rady Gminy w Główczych z dnia 24 października 2006 r.

#### **§ 15.**

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 Główczyce*



**ZAŁĄCZNIKI**

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**do Uchwały Nr ...../...../2021**

**Rady Gminy Główczyce**

**z dnia .....2021 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica w gminie  
Główczyce**

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

**(odrębna plansza)**

---

---

**ZAŁĄCZNIK Nr 2**

**do Uchwały Nr ...../...../2021**

**Rady Gminy Główczyce**

**z dnia .....2021 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica w gminie Główczyce**

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

*na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.)*

Rada Gminy Główczyce, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica w gminie Główczyce** r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od ..... oraz w terminie obowiązkowym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia ..... do projektu planu **nie zgłoszono uwag**.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy

**ZAŁĄCZNIK Nr 3**

**do Uchwały Nr ...../...../2021**

**Rady Gminy Główczyce**

**z dnia .....2021 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica w gminie 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 (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305)*

Rada Gminy Główczyce rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica w gminie Główczyce** nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy

**ZAŁĄCZNIK Nr 4**

**do Uchwały Nr ...../...../2021**

**Rady Gminy Główny**

**z dnia .....2021 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica w gminie Główny**

*Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 741, z późn. zm.)*

**Dane przestrzenne (dokument elektroniczny)**

## **Uzasadnienie do:**

# **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica w gminie Główczyce**

## **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica w gminie Główczyce. W granicach objętych ustaleniami planu obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Izbica uchwalony Uchwałą Nr 57/395/2006 Rady Gminy w Główczykach z dnia 24 października 2006 r. - teren opracowania oznaczony był symbolem 9ZP/UT - tereny zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym o funkcji turystycznej.

Wszczęcie procedury opracowania zmiany planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XXIV/214/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment miejscowości Izbica w gminie Główczyce.

Celem dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest niewielka modyfikacja ustaleń dotychczasowego dokumentu w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, w szczególności poprzez korekty obszaru przeznaczanego do zabudowy, z możliwością odtworzenia bryły budynku pałacu na starych fundamentach, zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego. W dotychczasowym planie miejscowy błędnie zaznaczono lokalizację dawnego pałacu, który ma zostać odbudowany.

Plan miejscowy 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.

## **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 § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie wykończenia obiektów budowlanych oraz w § 12 poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu.

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem zlokalizowane są elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wskazane do ochrony, obejmujące historyczne założenie parkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Odpowiednie zapisy planu zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny zachowanie i ochronę obszaru podlegającego ochronie.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w związku z realizacją nowej zabudowy – jednak są to zmiany oczekiwane, przywracające pierwotne walory historycznej przestrzeni poprzez odtworzenie budynku dawnego pałacu.

Dotychczas nie sporządzono w woj. pomorskim audytu krajobrazowego i nie wskazano krajobrazów priorytetowych, stąd brak ustaleń w tym zakresie.

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §12 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów.

Obszar planu jest położony na terenie otuliny Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz zadania ochronne ustanowione Zarządzeniem Ministra Środowiska w sprawie zadań ochronnych dla Słowińskiego Parku Narodowego.

W granicach obszaru planu znajdują się pomniki przyrody ustanowione uchwałą Nr 28/381/98 Rady Gminy Główny z dnia 18 marca 1998r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody, figurujące w centralnym rejestrze form ochrony przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, tj.:

- klon pospolity (klon zwyczajny), drzewo – grupa dwóch drzew (jedno drzewo, jeden pień drzewa);
- kasztan jadalny, grupa czterech drzew;
- klon pospolity (klon zwyczajny), drzewo.

Nie przewiduje się wpływu na istniejące w najbliższym otoczeniu obszaru opracowania i planowane obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000. Nie nastąpią także negatywne oddziaływania na powiązania przyrodnicze. Dokument w sposób należyty uwzględnia aktualne cele ochrony środowiska wyznaczone na szczeblu krajowym i międzynarodowym, realizuje cele rozwoju przestrzennego zawarte w planach i strategiach opracowanych na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym.

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

W § 7 zawarte są ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. Chronione ustaleniami planu jest historyczne założenie parkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem. Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego zainwestowania - z uwzględnieniem ochrony obszaru zabytkowej zieleni.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

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

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć nowa zabudowa o charakterze usługowym, jednak przewidywana jest ona w minimalnym zakresie jako odtworzenie historycznego pałacu, zatem wpływ na środowisko nie będzie znaczący.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach zagrożonych ruchami masowymi, ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów stwarzających zagrożenie poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 6 uchwały.

W § 11 wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w tym określono miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu umożliwiające wprowadzenie nowej zabudowy, jednak ma to być zabudowa, która dotychczas była dopuszczalna ustaleniami planu. Lokalizacja nowej zabudowy w miejscu faktycznego występowania kiedyś budynku historycznego pałacu pozwoli na bardziej efektywne wykorzystanie nieruchomości, a jednocześnie podniesie wartość historycznej przestrzeni zieleni parkowej.

Na skutek ustalonego w planie przeznaczenia terenów wartość nieruchomości w obrębie planu nie wzrośnie, nie ustalono zatem stawki procentowej dotyczącej opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Grunty nie zmieniają przeznaczenia w stosunku do dotychczas ustalonych w obowiązującym planie.

## **2.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mają na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych, a zmiana planu jest zgodna z wnioskami składanymi przez potencjalnych inwestorów terenu.

W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

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

Ustalenia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym i nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym dla obszarów położonych w otoczeniu Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie, w obrębie którego położony jest obszar planu.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał uzgodnieniom z organami wojskowymi odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych.

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

Plan miejscowy, w § 10 i 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 Głównyca na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

1 lutego 2021 r. Wójt gminy Głównyca ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 1 marca 2021 r. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono wniosków indywidualnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ....., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia ..... oraz ustalono termin składania uwag – do dnia ..... W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Głównyca, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie papierowej lub elektronicznej.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

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

Plan miejscowy, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar opracowania jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej. Ze względu na specyfikę obszaru opracowania i cel regulacji planistycznej, zagadnienie to ma znaczenie marginalne, gdyż w granicach planu nie ustala się nowych, nieprzewidywanych dotychczas funkcji.

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

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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



Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w § 12 zawiera zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego są korekty obszaru przeznaczzonego do zabudowy, z możliwością odtworzenia bryły budynku pałacu na starych fundamentach, zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego. W dotychczasowym planie miejscowy błędnie zaznaczono lokalizację dawnego pałacu, który ma zostać odbudowany.

Umożliwi to szybsze i efektywniejsze zagospodarowanie nieruchomości.

### **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**

W bieżącej kadencji Wójt Gminy Główny nie dokonał jeszcze analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a Rada Gminy Główny nie podejmowała uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdziła między innymi:

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

Oceny skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która wykazała iż uchwalenie planu będzie miało neutralne skutki finansowe – nie będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów ani koniecznością poniesienia kosztów. Prognozowane dochody i koszty w analizowanym okresie to kwota 0 zł.

W planie miejscowym nie występują uwarunkowania dla ustalenia stawki renty planistycznej. Ustalenia planu przewidują możliwość lokalizacji zabudowy w takim zakresie jak dotychczas, lecz w nieco innym miejscu. Nie przewiduje się natomiast nowych terenów inwestycyjnych o odmiennych od dotychczasowych funkcjach. Uchwalenie planu nie będzie zatem wiązało się ze wzrostem atrakcyjności terenów; nie wystąpią zatem uwarunkowania do naliczenia i pobrania opłaty planistycznej.

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

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Wójt gminy Główny dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- uzyskał zgodę właściwych organów na odstąpienie od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu i przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do zmiany planu, **uwag nie wniesiono.**

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

.....  
Wójt Gminy Głównyzyce