

UCHWAŁA NR LIV/449/23
RADY GMINY GŁÓWCZYCE
z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego
Żelkowo w gminie Główczyce

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i poz. 572), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/240/21 Rady Gminy Główczyce z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo w gminie Główczyce

uchwała się, następuje:

Rozdział 1

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo w gminie Główczyce 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. wraz z zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 9 sierpnia 2022r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo w gminie Główczyce.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 822 ha.

§2.1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
 4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §4;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §5;
 - 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §6;
 - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §8;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §10;
 - 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11.
 5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów terenów (według ustalonego w planie przeznaczenia terenu) wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.
 6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, nie będących terenami komunikacyjnymi określają:
 - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
 7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:
 - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.
 8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
 - 1) granica opracowania planu miejscowego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie liczbowo - literowe terenów, gdzie liczba dotyczy kolejnego numeru porządkowego terenu a oznaczenie literowe dotyczy przeznaczenia terenu, w tym;
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) US - tereny usług sportu i rekreacji,
 - f) PG – teren zabudowy produkcyjno-technicznej – teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych,
 - g) PE/MW – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – elektrowni wodnej lub zabudowy wielorodzinnej,
 - h) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - i) ZC- cmentarz,
 - j) ZE – tereny zieleni ekologicznej,
 - k) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - l) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rybackich,
 - m) R - tereny rolnicze,
 - n) ZL - tereny lasów,
 - o) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - p) tereny infrastruktury technicznej, w tym: W – wodociągi, E – elektroenergetyka, T – telekomunikacja,
 - q) tereny komunikacyjne dróg publicznych, w tym: KDZ – klasy technicznej zbiorczej, KDL - klasy technicznej lokalnej, KDD - klasy technicznej dojazdowej,
 - r) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - s) KDX – tereny komunikacyjne ciągów pieszo-jednych lub pieszo-rowerowych;
 - 5) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
 - 7) lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony (krzyże i kapliczki przydrożne);
 - 8) aleje i szpalery drzew przydrożnych;
 - 9) pas ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV: 14 m – po 7 m od osi linii;
 - 10) przenoski na szlaku kajakowym rzeki Łupawy;
8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny):

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Łupawy (obszary nie obejmują obszaru rzeki), w tym:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie występowania powodzi raz na 10 lat (10%),
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie występowania powodzi raz na 100 lat (1%);
 - 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego;
 - 3) granica obszaru Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH220036 „Dolina Łupawy”;
 - 4) użytki ekologiczne;
 - 5) pomnik przyrody;
 - 6) granica 50m od czynnego cmentarza;
 - 7) udokumentowane złoża kopaliny „Żelkowo I”;
 - 8) granica obszaru i terenu górniczego „Żelkowo I”.
9. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 i 8, mają charakter informacyjny.
10. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3. 1. Ilekroć 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 lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 5) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
- 6) **dachach dwuspadowych** - należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. w kształcie litery L, T lub przy występowaniu takich elementów budynku jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;
- 7) **usługach społecznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji;

- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym do powierzchni działki, wyrażoną w [%];
 - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku (nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, itp.); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, zabudowa towarzysząca;
 - 10) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:
 - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa,
 - 2) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
 - 3) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
 - 4) lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony (krzyże i kapliczki przydrożne);
 - 5) aleje i szpalery drzew przydrożnych o znaczeniu kulturowym.
2. Szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.
3. W obszarze planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej, wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównicy.
4. Nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu objętego planem powinno przede wszystkim spełnić wymagania charakteryzujące zabudowę miejscowości o podstawowym programie usług dla ludności i umożliwiać rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci nowych zespołów.
5. Podstawowe założenia kompozycji obszaru planu są następujące:
 - 1) ochrona elementów struktury przestrzennej o wartościach przyrodniczych i kulturowych;
 - 2) preferencja dla projektowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej;
 - 3) wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów stanowiących obszar koncentracji rozwoju zabudowy i zainwestowania, wskazywany w polityce przestrzennej gminy, w szczególności w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej, przy czym wielkości wyznaczonych terenów powinna

uwzględniać skalę rozwoju miejscowości i przeciwdziałać dezintegracji jednostki osadniczej;

- 4) określenie jednolitych zasad kształtowania formy architektonicznej budynków dla całego obszaru, w szczególności w zakresie kształtowania bryły architektonicznej nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznych proporcji rzutu budynków i geometrii dachów, a także kolorystyki obiektów i materiałów wykończeniowych;
 - 5) utrzymanie oraz wzmocnienie systemu komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej poprzez stworzenie powiązań terenów przeznaczonych pod zainwestowanie z istniejącą strukturą przestrzenną miejscowości oraz z otoczeniem;
 - 6) określenie terenów o ograniczeniach dla zabudowy i zagospodarowania w związku z przebiegiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej lub występowaniem obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w tym wskazanie obszarów wyłączonych z zabudowy.
6. 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;
 - 2) ujednoczoną kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu lub czerni;
 - 3) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (tj. kolorów o zintensyfikowanym nasyceniu lub z połyskiem).
7. Dla obszaru planu maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15m; wysokość zabudowy nie dotyczy istniejących oraz planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.
8. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - 1) dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolem MNjak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;
 - 2) dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolem MWjak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe wielorodzinne
 - 3) dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolem MN,Ujak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe
 - 4) dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolem RMjak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
 - 5) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 88.U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (w przypadku niewykorzystywania tych terenów, zgodnie z ich funkcją, w porze nocy, nie obowiązuje na nich dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy);

- 6) dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem 89.US, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (w przypadku niewykorzystywania tych terenów, zgodnie z ich funkcją, w porze nocy, nie obowiązuje na nich dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy);
 - 7) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-6), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
2. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
 3. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie. Zaleca się odtworzenie drzew usuniętych.
 4. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.
 5. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych 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 dołów chłonnych;
 - 3) kanalizacji deszczowej;
 - 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych, np. przeznaczonych do parkowania pojazdów;
 - 5) zagospodarowania terenów projektować z uwzględnieniem ukształtowania terenu na działce objętej inwestycją oraz na działkach sąsiednich w celu ograniczania wielkości odpływu wód opadowych oraz wydłużenia czasu ich odpływu z uwzględnieniem:
 - a) systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - b) infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji.
 6. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych, nieemisyjnych źródeł lub z sieci gazowej.
 7. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.
 8. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 9. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność, lokalizowana w szczególności w terenie powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych (oznaczonego symbolem 101.PG) 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.

10. Dla przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt lokalizowanych w obszarze planu obowiązuje ograniczenie produkcji do 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).
11. Zasady gospodarowania w obszarach cennych przyrodniczo chronionych na podstawie przepisów odrębnych określono w § 7 niniejszej uchwały „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”.

§ 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu):
 - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego:
 - a) kościół filialny p.w. Św. Antoniego wraz z działką (ewidencyjnie oznaczona nr 159) - nr rejestru A-1825;
 - b) park dworski wraz z cmentarzem zlokalizowanym na terenie parku - nr rejestru A-1198
 - 2) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków w granicach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej (strefy oznaczono na rysunku planu);
 - 3) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków (obiekty oznaczono na rysunku planu):
 - a) zespół elektrowni wodnej wraz z budynkiem elektrowni wodnej z lat 1908r., 1951 r., 1988 r.,
 - b) dawny dworzec kolejowy (obecnie budynek mieszkalny) z końca XIX w.,
 - c) dom mieszkalny, Żelkowo 5 z końca XIX w.,
 - d) dom mieszkalny, Żelkowo 12 z 1913 r.,
 - e) budynek gospodarczy przy budynku mieszkalnym Żelkowo 22 (dz. 30/5),
 - f) cmentarz ewangelicki z II połowy XIX w.;
 - 4) aleje i szpalery drzew przydrożnych (zaznaczone na rysunku planu);
 - 5) lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony (krzyże i kapliczki przydrożne).
2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:
 - 1) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa wskazanego w ust 1, pkt 1, litera a ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznych elementów budynków, w tym: formy architektonicznej, materiałów budowlanych, detalu architektonicznego, wnętrza;
 - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w terenie 90.U stanowiącym otoczenie zabytku wpisanego do rejestru zabytków,
 - c) zakaz umieszczania elementów dysharmonizujących w otoczeniu zabytkowego obiektu;
 - d) obowiązuje pełna i ścisła ochrona konserwatorska, zasady ochrony regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.
 - 2) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa wskazanego w ust. 1, pkt 1, litera b ustala się pełną i ścisłą ochronę konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

- 3) dla stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków ustala się - roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) dla budynków ujętych w ewidencji zabytków – wskazanych w ust. 1 pkt 3, litera od a do e ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła budynku, forma architektoniczna, wysokość, kształt dachu, w tym kąt nachylenia głównych połaci dachowych, pokrycie dachowe, podziały architektoniczne elewacji, w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, jak również uskoki i zmiany w płaszczyznach elewacji, detal architektoniczny, w tym: elementy dekoracji, fryzów, gzymsów, lizen herb (na budynku elektrowni), opasek otworów, płycin, szczytów dekoracji dachu, materiały wykończeniowe elewacji (np. cegła, szachulec, deskowanie, tynki), kolorystyka,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) zakaz rozbudowy budynku od strony frontowej lub najbardziej eksponowanej; dopuszcza się rozbudowę w głąb działki, od strony tylnej elewacji o taras lub ogród zimowy,
 - d) dopuszcza się wymianę pokrycia dachowego na wzór historycznego lub w przypadku braku materiałów źródłowych, które pozwolą jasno określającego rodzaj dopuszcza się zastosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze czerwonym lub w skali odcieni szarości,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych,
 - f) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz,
 - g) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno;
- 5) dla zabytkowego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków – wskazanych w ust 1, pkt 3, litera f ustala się:
 - a) ochronie podlega: historyczny układ przestrzenny cmentarza, w tym historyczny układ kwater oraz historyczny przebieg dróg i ścieżek; historyczne ukształtowanie terenu, historyczne zainwestowanie terenu, zachowane historyczne nagrobki, ogrodzenia, bramy, kaplice i inne elementy małej architektury, historyczna zieleń wysoka,
 - b) wyłączenie z wszelkiej działalności inwestycyjnej niezwiązanej z rewaloryzacją; w przypadku potrzeby nowego zagospodarowania w ramach rewaloryzacji należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleń, układ komunikacyjny, itp.
 - c) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu inwestycji dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z historycznym cmentarzem oraz jego elementami,
 - d) uczytelnienie cmentarza w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji,
 - e) działania inwestycyjne i budowlane w granicach zabytkowego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków oraz działania ingerujące w wymienione elementy

- chronione, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami;
- 6) dla alei i szpalerów drzew przydrożnych zaznaczonych na rysunku planu obowiązuje:
 - a) przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń wysoka o charakterze zieleni komponowanej, jako element współtworzący krajobraz kulturowy,
 - b) wymóg ochrony drzew niekolidujących z wymogami bezpieczeństwa ruchu oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie; zaleca się odtworzenie drzew usuniętych po realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie; w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane do występujących w historycznej zieleni,
 - c) ochrona zieleni przydrożnej na terenach 01.KDZ i 02.KDZ zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dla obiektów kultu religijnego - krzyży i kapliczek przydrożnych obowiązuje ochrona w zakresie ich lokalizacji oraz zabytkowej formy.

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

1. W obszarze planu zlokalizowane są obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa wymienione w § 6 ust 1 pkt. 1 oraz wskazane na rysunku planu; dla obiektów obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 2 pkt. 1 i pkt 2 uchwały.
2. W obszarze opracowania znajduje się udokumentowane złożo kopaliny „Żelkowo I”, dla którego Marszałek Województwa Pomorskiego wydał koncesję na wydobywanie piasków i żwirów; dla złoża ustanowiono także w tych samych granicach obszar i teren górniczy „Żelkowo I”. Dla przedmiotowego obszaru ustalono w planie miejscowym przeznaczenie terenu teren zabudowy produkcyjno-technicznej – teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony na rysunku planu symbolem 101.PG.
3. W granicach obszaru planu położonego w strefie ochronnej 50m od czynnego cmentarza (granice strefy wskazano na rysunku planu), obowiązują przepisy odrębne dotyczące zasad gospodarowania na cmentarzach oraz wymogów jakie powinny spełniać tereny odpowiednie na cmentarzu, regulujące zasady lokalizowania nowej zabudowy o określonej funkcji w tej strefie, tj. zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
4. W granicach obszaru planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Łupawy, w tym:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie występowania powodzi raz na 10 lat (10%);
 - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie występowania powodzi raz na 100 lat (1%);
 - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią nie obejmują obszaru rzeki;
 - 4) zasady zagospodarowania, w tym zasady uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne Prawa wodnego;
 - 5) w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zatem nie

stanowi zagrożenia dla ich zdrowia i bezpieczeństwa oraz nie stanowi zagrożenia również dla środowiska.

5. Dla części obszaru planu położonego w granicach obszaru Natura 2000 PLH220036 Dolina Łupawy (granice obszaru zaznaczono na rysunku planu), obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
6. W granicach obszaru planu, w terenie 56.R znajduje się pomnik przyrody ustanowiony przez Radę Gminy w Główczycach Uchwałą Nr 28/381/98 z dnia 18 marca 1998 r., tj. cyprysik błotny; obowiązują przepisy określone w akcie ustanawiającym pomnik przyrody oraz przepisy ustawy z zakresu ochrony przyrody
7. W granicach działki ewidencyjnej nr 325/1 znajdują się dwa użytki ekologiczne – bagna (zasięg obszarów zaznaczono na rysunku planu) użytki ustanowione Uchwałą Rady Gminy Główczyce Nr 30/383/98 z dnia 20 kwietnia 1998 r. zmienioną Uchwałą Nr 70/103/2003 z dnia 30 października 2003 r.; obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
8. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w klasach bonitacyjnych IV-VI.

§ 8. 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 wojewódzka nr 213 relacji Słupsk– Celbowo (przez Wicko, Żelazno, Sulicice) w klasie technicznej zbiorczej oraz droga powiatowa nr 1135G relacji Żelkowo – Damnica przez Zgojewo w klasie technicznej zbiorczej.
2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu odbywa się bezpośrednio z dróg publicznych (KDZ, KDZ, KDD) lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych (KDW) i ciągów pieszo-jezdnych (KDX) i dojazdów wydzielonych w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na działki budowlane.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w zależności od przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej (MN, MW) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MN,U):
 - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej:
 - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
 - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
 - 3) teren zabudowy usługowej (U):
 - a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 1 pokój noclegowy i 3 miejsca postojowe dla pracowników,
 - b) gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,

- c) usługi społeczne nie mniej niż 4 miejsca postojowe dla każdego obiektu;
 - d) inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi;
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej (RM), zabudowa zagrodowa lokalizowana w terenach rolniczych (R): 1 miejsce parkingowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych, produkcji rolniczej czy hodowli zwierząt – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
 - 5) tereny usług sportu i rekreacji: nie mniej niż 4 miejsca parkingowe;
 - 6) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U, usług lokalizowanych w terenach MN,U w terenach oznaczonych symbolem US, a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 7) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-5, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.
6. Wymagane ustaleniami ust. 5 miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.
7. Nie są miejscami postojowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu publiczne lub ogólnodostępne miejsca postojowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
 - 3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 4) zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w gminie, odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzenie ścieków z produkcji rolniczej w indywidualny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych 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 dołów chłonnych;
 - 3) kanalizacji deszczowej;
 - 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
 - 5) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem:
 - a) systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - b) infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
4. W zakresie elektroenergetyki:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich, średnich i wysokich napięć a także urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych;
 - 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, pas ograniczeń w zagospodarowaniu o szerokości 15 m – po 7,5 m od osi linii;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) na całym obszarze planu 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.
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. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
8. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasady segregowania i gromadzenia oraz wywozu do miejsc przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
9. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 900 m², jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego (dotyczy także dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę) – od 70 do 110 stopni;
 - 4) minimalna szerokość wydzielonych dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych – 5 m, a przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy 2,5 m, w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5 m.
2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.
3. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 11. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. 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) 30% - dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolami: MN, MN,U, PG;
 - 2) 0% - dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolami: U, US, MW, PE/MW, ZC, ZP, ZE, RM, R, ZL, WS,W, E, T,KDZ, KDD, KDW, KDX - nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów lub nie zmienia faktycznego sposobu użytkowania albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Główeczyce).

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenów dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem MN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne,

- b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
- c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1;
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki – w szczególności dotyczy to zabudowy towarzyszącej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;
- 6) zabudowa w formie budynków wolnostojących, zakaz lokalizacji budynków w formie bliźniaczej lub szeregowej; na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część terenu 107.MN położona jest w granicach historycznego parku dworskiego (wraz z cmentarzem zlokalizowanym na terenie parku) wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego - nr rejestru A-1198, obowiązują ustalenia określone w § 6, ust. 2 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) tereny 75.MN i 76.MN położone są w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązują pasy ograniczeń w zagospodarowaniu związanych z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązują ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6m;
- 2) geometria dachu:
 - a) 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, lukarny lub naczółki,
 - b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dach spadzisty jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 45°;
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym,

jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 13. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem MW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych oraz wiat garażowych i rekreacyjnych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, :
 - 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,9;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązują ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 2) teren 74.MW położony jest w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 12m,
 - b) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 35°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 - 2) dla zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość nie większa niż 6m,
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach spadzisty dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 45°;

- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 14. Karta terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej– dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem MN,U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, rzemiosła nieuciążliwego,
 - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
 - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0;
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) zakaz lokalizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie bliźniaczej lub szeregowej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenach 85.MN,U i 93.MN,U znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków (budynki zaznaczono na rysunku planu); podlegające ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) teren 106.MN,U położony jest w granicach historycznego parku dworskiego (wraz z cmentarzem zlokalizowanym na terenie parku) wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego - nr rejestru A-1198, obowiązują ustalenia określone w § 6,

ust. 2 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązują ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,5 m,;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 25° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; dopuszcza się dach płaski;
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 15. Karta terenu zabudowy usługowej –dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług społecznych, w tym: oświaty i wychowania (przedszkole i szkoła) oraz sportu i rekreacji (hala sportowa) w terenie 88.U, kultury i kultu religijnego(kościół) w terenie 90.U, kultury i administracji (świątelnia wiejska) w terenie 86.U,
 - b) lokalizacja innych budynków usługowych z zakresu handlu, kultury, administracji, rzemiosła nieuciążliwego,
 - c) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie usługowej - gospodarczych i garażowych,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, lokalizowanych na czas organizacji krótkotrwałych imprez plenerowych, festynów i spotkań (na okres maksymalnie 3 dni);
 - 2) teren 90.U stanowi obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego jako kościół filialny p.w. Św. Antoniego wraz z działką (ewidencyjnie oznaczona nr 159) - nr rejestru A-1825, obowiązują ustalenia określone w § 6, ust. 2 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) terenie 88.U występuje lokalny obiekt kultu religijnego - krzyż przydrożny podlegający ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla obiektów lokalizowanych w terenie 90.U obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; bryła architektoniczna kształtowana indywidualnie, z zachowaniem historycznych elementów; wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa należy prowadzić w porozumieniu z właściwym organem do spraw ochrony zabytków;
 - 2) dla zabudowy o funkcji usługowej (z wyjątkiem zabudowy w terenie 90.U):
 - a) wysokość budynków nie więcej niż 12,0m;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaci lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 - 3) dla budynków towarzyszących (z wyjątkiem zabudowy w terenie 90.U):
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°, dopuszcza się dach płaski
 - 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 16. Karta terenu usług sportu i rekreacji – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem US

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren aktywnego spędzania czasu – sportu i rekreacji,
 - b) lokalizacja obiektów i urządzeń sportu i rekreacji typu siłownie zewnętrzne, place zabaw, pola do gier zespołowych i indywidualnych,
 - c) ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, w tym place, skwery, zieleńce,

- d) lokalizacja obiektów budowlanych typu wiaty rekreacyjne i altany oraz obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
 - e) lokalizacja budynków towarzyszących podstawowej funkcji terenu, w tym szatnie, sanitariaty,
 - f) zieleni urządzona towarzysząca,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 5%;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniej niż 80% powierzchni działki w sytuacji lokalizacji boisk o nawierzchni naturalnej (trawiastej),
 - b) nie mniej niż 10% powierzchni działki w sytuacji lokalizacji boiska o nawierzchni sztucznej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,05;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość budynków i wiat 5m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 3) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci.

§ 17. Karta terenu zieleni urządzonej – dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem ZP

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona – skwer zieleni, zieleni urządzona - parkowa;
 - 2) Sposoby zagospodarowania:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) zakaz lokalizacji budynków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 18. Karta terenów zieleni ekologicznej – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem ZE

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń ekologiczna, pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż drogi wojewódzkiej;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) zieleń izolacyjno-krajobrazowa, kształtowana o charakterze ekologicznym,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 19. Karta terenu cmentarza – dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem ZC

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) teren 103.ZC położony jest w granicach historycznego parku dworskiego (wraz z cmentarzem zlokalizowanym na terenie parku) wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego - nr rejestru A-1198, obowiązują ustalenia określone w § 6, ust. 2 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - 3) teren stanowi obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – cmentarz komunalny podlegający ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 20. Karta terenu zabudowy produkcyjno-technicznej – teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych – dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem PG

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy produkcyjno-technicznej - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych;

- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) eksploatacja kruszywa metodą odkrywkową bez stosowania materiałów wybuchowych,
 - b) obiekty niezbędne do sortowania urobku i kruszenia kamieni,
 - c) obiekty zaplecza socjalnego i administracji,
 - d) obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu – sanitariaty, wiaty, barakowozy, obiekty kontenerowe, itp.,
 - e) lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych,
 - g) lokalizacja placów składowych i manewrowych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1%;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – nie dotyczy ze względu na charakter przeznaczenia terenu;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna: 0,00, maksymalna: 0,01;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w granicach terenu 101.PG znajduje się udokumentowane złożo kopaliny wraz z terenem i obszarem górnictwomobowiązują zasady określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 2) w granicach terenu 101.PG znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) należy zabezpieczyć wyrobisko przed możliwością nielegalnego składowania odpadów, wylewania nieczystości oraz wtargnięciem zwierząt;
 - 4) podczas eksploatacji wyrobisk utrzymywać odpowiedni dla warunków naturalnych terenu kąt nachylenia skarp w celu zachowania ich stateczności i ograniczenia procesów erozyjnych, zabezpieczyć teren przed osuwaniem się mas ziemnych;
 - 5) kierunek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych: leśny, leśno-wodny lub rolniczy; w celu ograniczenia skutków środowiskowo-krajobrazowych eksploatacji i zapewnienia efektywnej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych przeprowadzać sukcesywnie z postępowaniem prac górnictwowych;
 - 6) masy ziemne lub skalne składowane lub przemieszczane w granicach obszaru eksploatacji nie stanowią odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami; wydobyta kopalina, która nie zostanie wywieziona z kopalni, w szczególności tzw. nadkład winna być wykorzystana do rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego;
 - 7) rozbudowa kopalni kruszywa nie powinna powodować zmian w lokalnym obiegu wody, szczególnie nie może powodować obniżenia poziomu wód gruntowych.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, a związanych z przeznaczeniem terenu do 20 m npt,

- b) maksymalna wysokość budynków zaplecza socjalnego i administracji, budynków gospodarczych (towarzyszących) 6,0m; geometria dachu dowolna,
- c) dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów, placów i miejsc parkingowych gabaryty obiektów i geometria dachów nie wymagają określenia.

§ 21. Karta terenu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni wodnej) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem PE/MW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - elektrowni wodnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynku elektrowni wodnej,
 - b) lokalizacja budynku mieszkaniowego wielorodzinnego,
 - c) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych,
 - d) lokalizacja urządzeń elektrowni wodnej,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe, sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii, magazyny energii),
 - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów,
 - g) obiekty infrastruktury rekreacyjnej oraz urządzenia turystyczne związane z obsługą szlaku kajakowego rzeki Łupawy – przenoska na szlaku.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków, wiat i obiektów kontenerowych – 50%;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalna 0,7;
 - 5) w ramach zagospodarowania przenoski na szlaku kajakowym rzeki Łupawy (orientacyjną lokalizację wskazano na rysunku planu) dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla funkcjonowania miejsc obsługi kajakarzy, w tym:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury rekreacyjnej związanych z obsługą szlaku kajakowego, w szczególności obiektów niezbędnych do przenoszenia kajaków przez przeszkodę,
 - b) dopuszcza się lokalizację wiat rekreacyjnych i innych obiektów, służących do odpoczynku turystów lub stanowiących zaplecze sanitarne,
 - c) maksymalna powierzchnia zainwestowania 10% powierzchni terenu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) część terenu 32.PE/MW znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady obowiązują zasady określone w § 7 niniejszej uchwały Granice

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

- 2) teren położony jest w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 3) w terenie 32.PE/MW znajduje się obiekt ujęty w ewidencji zabytków (budynek zaznaczono na rysunku planu); podlegający ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 4) w terenie 32.PE/MW znajdują się napowietrzne linie SN, wzdłuż których obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, obowiązują ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej lub budynku elektrowni wodnej:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 12,0 m,;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 - 2) dla budynków towarzyszących, urządzeń elektroenergetyki, magazynów energii:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 8m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - 3) maksymalna wysokość obiektów stacji transformatorowych lub napowietrznych linii elektroenergetycznych (istniejących i planowanych w obszarze opracowania) – 12 m;
 - 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 22. Karta terenu infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej – dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem T

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wież telekomunikacyjnych,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 80%;

- 2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
- 3) intensywność zabudowy - nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie dotyczy.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy maksymalnie jak w stanie istniejącym,
 - 2) gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy.

§ 23. Karta terenów infrastruktury technicznej wodociągowej – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem W

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej wodociągowej;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków, budowli i urządzeń infrastruktury wodociągowej – ujęcie wody, hydrofornia, itp.,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 80%;
 - 2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalna 0,8.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny 104.W i 105.W położone są w granicach historycznego parku dworskiego (wraz z cmentarzem zlokalizowanym na terenie parku) wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego - nr rejestru A-1198, obowiązują ustalenia określone w § 6, ust. 2 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy maksymalnie 5,0m,
 - 2) gabaryty obiektów i geometria dachu –dowolne, wynikające z wymogów technologicznych.

§ 24. Karta terenu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem E

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej – stacji transformatorowej,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 80%;
 - 2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
 - 3) intensywność zabudowy - nie dotyczy.
 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy nie dotyczy.
 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość budynku stacji transformatorowej maksymalnie 10,0m,
 - 2) gabaryty obiektów i geometria dachu - dowolne.

§ 25. Karta terenów zabudowy zagrodowej – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem RM

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, związane z gospodarstwem rolnym,
 - b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem 120.RM (działka 19/5 - numer w dniu uchwalenia planu) dopuszcza się przywrócenie funkcji związanej z funkcjonowaniem młyna lub małej elektrowni wodnej w oparciu o istniejące kiedyś w tym miejscu urządzenia wodne,
 - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
4. tereny 71.RM, 77.RM, 120.RM położone są w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby

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

5. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m;
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych – 12m,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 5m;
 - 2) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;
 - 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 26. Karta terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub rybackich – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolemRU

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i produkcyjna, magazyny i składy związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub rybackich;
 - 2) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji rolnej, hodowlanej lub rybackiej, w tym zabudowy usługowej z zakresu usług administracji, zabudowy obsługi socjalnej, magazynów i składów,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, wiat magazynowych i składowych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
 - e) place składowe i magazynowe,
 - f) lokalizacja dróg dojazdowych,
 - g) obiekty infrastruktury rekreacyjnej oraz urządzenia turystyczne związane z obsługą szlaku kajakowego rzeki Łupawy – przenoska na szlaku.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;

- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1.0;
- 5) w ramach zagospodarowania przenoski na szlaku kajakowym rzeki Łupawy (orientacyjną lokalizację wskazano na rysunku planu) dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla funkcjonowania miejsc obsługi kajakarzy, w tym:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury rekreacyjnej związanych z obsługą szlaku kajakowego, w szczególności obiektów niezbędnych do przenoszenia kajaków przez przeszkodę,
 - b) dopuszcza się lokalizację wiat rekreacyjnych i innych obiektów, służących do odpoczynku turystów lub stanowiących zaplecze sanitarne.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) część terenów: 72.RU i 73.RU znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady obowiązują zasady określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 2) tereny 72.RU i 73.RU położone są w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków usługowych i produkcyjnych związanych z produkcją rolną, hodowlaną lub rybacką:
 - a) maksymalna wysokość budynków: 12m;
 - b) geometria dachu: dachy dwu- lub jednospadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu lub dachy płaskie;
 - 2) dla zabudowy towarzyszącej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
 - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu;
 - 3) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 27. Karta terenów rolniczych – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolemR

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) zabudowa zagrodowa, w tym: lokalizacja budynków mieszkalnych oraz urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, zabudowa towarzysząca, garaże, związane z gospodarstwem rolnym,

- c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - d) w terenach: 36.R, 38.R, w granicach działek ewidencyjnych oznaczonych numerami 11/2, 12, 13/2, 15, 5/3 (numery w dniu uchwalenia planu) lokalizowanie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW, a w przypadku urządzeń fotowoltaicznych zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej 1000 kW, wraz ze strefą ochronną tych urządzeń,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2% działki znajdującej się w granicach inwestycji, z wyjątkiem obszarów wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, gdzie maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów paneli fotowoltaicznych (liczona jako rzut poziomy paneli fotowoltaicznych) – nie więcej niż 80%;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 95%, z wyjątkiem obszarów wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, gdzie minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20%;
 - 3) intensywność zabudowy terenu: minimum – 0, maksimum – 0,02, z wyjątkiem obszarów wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,1;
 - 4) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 5) w obszarach lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, dopuszcza się urządzenia o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW, a w przypadku urządzeń fotowoltaicznych zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej 1000 kW, a także obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące stanowiące całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren 56.R położony jest w granicach historycznego parku dworskiego (wraz z cmentarzem zlokalizowanym na terenie parku) wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego - nr rejestru A-1198, obowiązują ustalenia określone w § 6, ust. 2 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) w terenach: 33.R, 34.R, 35.R, 36.R, 38.R, 48.R, 49.R, 51.R, 59.R, 61.R, 62.R, 63.R, 68.R, 121.R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) tereny 55.R i 56.R położone są w granicach strefy 50 m od czynnego cmentarza, obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązują ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 5) część terenów znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
 - 6) w terenie 56.R znajduje się pomnik przyrody obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) w terenach 63.R i 64.R znajdują się użytki ekologiczne, obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) część terenów położona jest w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) w terenach 58.R i 122.R znajdują się obszary podmokłe i nieużytki z licznymi rowami istotne dla utrzymania prawidłowych stosunków gruntowo-wodnych, a także występują grunty organiczne (torfy); tereny rolnicze należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu, a przy lokalizowaniu ewentualnej zabudowy uwzględnić złożone warunki gruntowo- wodne obszaru.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 12m,
 - c) dla budynków towarzyszących, w tym garaży – 5m;
 - d) maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych – 6 m;
 - 2) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - c) dla budowli rolniczych dowolna.

§ 28. Karta terenów lasów– dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem ZL

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja dróg w gruntach leśnych,

- d) lokalizacja szlaków turystyki pieszej.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w terenie 28.ZL położony jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków (nieczynny cmentarz ewangelicki), obowiązują ustalenia określone w § 6, ust. 2 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) teren 25.ZL położony jest w granicach historycznego parku dworskiego (wraz z cmentarzem zlokalizowanym na terenie parku) wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego - nr rejestru A-1198, obowiązują ustalenia określone w § 6, ust. 2 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) w terenach: 27.ZL i 28.ZL znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 4) tereny 25.ZL i 26.ZL położone są w granicach strefy 50 m od czynnego cmentarza, obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 5) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci obowiązują ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 6) część terenów znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
 - 7) część terenów położona jest w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia określone w § 7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako budowle podziemne.

§ 29. Karta terenów wód – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem WS

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
 - b) lokalizacja szlaku kajakowego,
 - c) lokalizacja urządzeń wodnych, w szczególności obiektów związanych z infrastrukturą turystyczną, w tym z organizacją przynosek na szlaku kajakowym rzeki Łupawy - pomostów, trapów,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja odcinków dróg, obiektów mostowych – przejść i przejazdów.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenów położona jest w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej uchwały Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 30. Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KDZ

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna zbiorcza, droga wojewódzka nr 213;
 - 2) sposoby zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, zgodnie z granicami własności oraz zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem pasa drogowego;
 - 2) dostępność terenów przyległych do drogi z ograniczeniami – zakaz lokalizacyjnych bezpośrednich zjazdów do zabudowy;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi z dróg niższych klas technicznych lub z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów bezpośrednich do zabudowy;
 - 4) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, ścieżek rowerowych, chodników i inne wyposażenie oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - 5) ochrona zieleni przydrożnej zgodnie z odrębnymi przepisami.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;
 - 2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

§ 31. Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KDL, KDD

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, w tym:
 - a) KDL – klasa techniczna lokalna, droga powiatowa,
 - b) KDD - klasa techniczna dojazdowa, drogi gminne;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja wiat przystankowych,
 - b) lokalizacja szlaków rowerowych,
 - c) lokalizacja szlaków pieszych,
 - d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
 - 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;
 - b) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

§ 32. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych– dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KDW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 33. Karta terenów ciągów pieszo-jezdnych lub pieszo – rowerowych – dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KDX

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszo-jezdny lub pieszo-rowerowy;
 - 2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;
 - 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 34. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr 58/91/03 Rady Gminy Główny z dnia 30 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Główny w obrębach ewidencyjnych Drzeżewo-Lipno, Żoruchowo, Zgojewo, Żelkowo, Przebędowo.

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Główny.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Arkadiusz Kwiatkowski



Uzasadnienie do:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo w gminie Głównyzyce

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo w gminie Głównyzyce.

W granicach planu, dla fragmentu obszaru, obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr 58/91/03 Rady Gminy Głównyzyce z dnia 30 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Głównyzyce w obrębach ewidencyjnych Drżewo-Lipno, Żoruchowo, Zgojewo, Żelkowo, Przebędowo- teren opracowania oznaczony był symbolem RP - tereny rolne objęte zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych z dopuszczeniem realizacji liniowej infrastruktury technicznej.

Wszczęcie procedury opracowania zmiany planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XXVIII/240/21 Rady Gminy Głównyzyce z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo w gminie Głównyzyce.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy dla obszarów zabudowanych i planowanych do zabudowy wsi Żelkowo i miejscowości Czarny Młyn i Kolonia a także terenów otwartych części obrębu geodezyjnego Żelkowo.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównyzyce, uchwalonego uchwałą Nr 93/R/2012 Rady Gminy Głównyzyce z dnia 23 stycznia 2012 r. wraz ze zmianą wprowadzoną Zarządzeniem zastępczym z dnia 9 sierpnia 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównyzyce.

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 § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12 do 33 uchwały.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. Natomiast § 7 ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Na terenie objętym planem zlokalizowane są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wskazane do ochrony:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa,
- obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;
- lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony (krzyże i kapliczki przydrożne);
- aleje i szpalery drzew przydrożnych o znaczeniu kulturowym.

W obszarze opracowania znajduje się udokumentowane złożo kopaliny „Żelkowo I”, dla którego Marszałek Województwa Pomorskiego wydał koncesję na wydobywanie piasków i żwirów; dla złoża ustanowiono także w tych samych granicach obszar i teren górniczy „Żelkowo I”. Dla przedmiotowego obszaru ustalono w planie miejscowym przeznaczenie terenu teren zabudowy produkcyjno-technicznej – teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony na rysunku planu symbolem 101.PG.

Odpowiednie zapisy planu zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny zachowanie i ochronę obszaru podlegającego ochronie.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie lokalną zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w wyniku realizacji na jego terenie nowej zabudowy. Przekształcenia krajobrazu nastąpią głównie na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na których częściowo otwarty krajobraz użytków rolnych, zmieni się na półotwarty krajobraz terenów wiejskich, którego charakter kształtować będzie przyszła zabudowa mieszkaniowa, i mieszkaniowo-usługowa. Na fragmencie terenu opracowania – część terenu 101.PG gdzie prowadzona jest już eksploatacja surowców mineralnych i planuje się jej powiększenie, nastąpi całkowite przekształcenie krajobrazu. W ustaleniach planu zapisano zasady prowadzenia działalności inwestycyjnej oraz rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych w celu ograniczenia skutków środowiskowo-krajobrazowych powierzchniowej eksploatacji kopaliny.

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 § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §12-33 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów.

Obszar planu częściowo położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH220036 Dolina Łupawy gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

W granicach obszaru planu znajdują się pomnik przyrody ustanowiony uchwałą Nr 28/381/98 Rady Gminy Głównyzyce z dnia 18 marca 1998r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody, figurujące w centralnym rejestrze form ochrony przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, tj. cyprysik błotny. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

W granicach działki ewidencyjnej nr 325/1 znajdują się dwa użytki ekologiczne ustanowione Uchwałą Rady Gminy Głównyzyce Nr 30/383/98 z dnia 20 kwietnia 1998 r. zmienioną

Uchwałą Nr 70/103/2003 z dnia 30 października 2003 r. – bagna. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nie przewiduje się wpływu na istniejące obszary podlegające ochronie. Nie nastąpi 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.

Konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na niektóre tereny użytków rolnych klasy bonitacyjnej V i VI będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych. Grunty leśne pozostaną w dotychczasowym leśnym przeznaczeniu.

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno-ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie, w obszarze planu ścieki komunalne docelowo należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej, W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie, w obszarze planu ścieki komunalne należy docelowo odprowadzić do kanalizacji sanitarnej, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Obszar planu nie znajduje się w granicach ustanowionej aglomeracji ściekowej.

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

W § 6 zawarte są ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia zasad ochrony zapisane zostały z podziałem na poszczególne grupy obiektów chronionych. Chronione ustaleniami planu są:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego - kościół filialny p.w. Św. Antoniego park dworski wraz z cmentarzem zlokalizowanym na terenie parku;
- stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków w granicach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej;
- obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków - elektrownia wodna z 1908 r., dawny dworzec kolejowy (obecnie budynek mieszkalny) z końca XIX w., dom mieszkalny, Żelkowo 5 z końca XIX w., dom mieszkalny, Żelkowo 12 z 1913 r., stodoła przy budynku Żelkowo 42, cmentarz komunalny z połowy XX w., cmentarz ewangelicki z II połowy XIX w.;
- aleje i szpalery drzew przydrożnych;
- lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony (krzyże i kapliczki przydrożne)

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniami planu miejscowego spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego oraz modernizację istniejącego zainwestowania - z uwzględnieniem ochrony obiektów i obszarów zabytkowych znajdujących się na jego obszarze - oraz rozbudowę lub budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także spowoduje dalszy wzrost zasobności obszaru w dobra materialne.

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 przede wszystkim planowana ustaleniami planu nowa zabudowa usługowa (w szczególności w terenach mieszkaniowo-usługowych), a także nowe (przekształcane) usługi obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych. W wyniku realizacji tej zabudowy mogą pojawić się nowe, niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie planistycznym źródła uciążliwości dla środowiska. W związku z tym aktualnie nie jest możliwe określenie dokładne potencjalnego wpływu realizacji ustaleń planu dotyczących tych terenów na warunki życia mieszkańców. W przypadku lokalizacji na tych terenach przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalenie możliwego wpływu środowisko – w tym warunki życia człowieka, powinno mieć miejsce na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji konkretnych przedsięwzięć, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Realizacja ustaleń planu miejscowego w terenie 101.PG – zabudowy produkcyjno-technicznej (powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych) spowoduje następujące oddziaływania na warunki życia ludzi i na ich zdrowie:

- oddziaływania bezpośrednie: wzrost zagrożenia wypadkowego w związku ze wzmożonym transportem samochodowym na drogach dojazdowych do wyrobisk i na trasach docelowego transportu urobku,
- oddziaływania pośrednie: pogorszenie warunków środowiskowych w wyniku wzrostu zanieczyszczenia powietrza w otoczeniu wyrobisk i wzdłuż tras dojazdowych do nich; pogorszenie warunków środowiskowych w wyniku wzrostu hałasu w otoczeniu wyrobisk i wzdłuż tras dojazdowych do nich; pogorszenie warunków środowiskowych w wyniku wystąpienia drgań podłoża w związku z ciężkim transportem samochodowym; pogorszenie walorów krajobrazowych;
- inwestycja z zakresu energetyki odnawialnej – elektrownia wodna,

Główne uciążliwości dla ludzi związane z powierzchniową eksploatacją kopalni będzie dotyczyło najbliższego sąsiedztwa wyrobiska (uciążliwości aerosanitarne, oddziaływanie akustyczne, pogorszenie walorów krajobrazowych). W ustaleniach tekstowych, w § 20 określono zasady ochrony środowiska i przyrody.

Korzystnymi ustaleniami projektowanego dokumentu jest wprowadzenie terenu zieleni urządzonej i pozostawienie zieleni ekologicznej, co przyczyni się do poprawy warunków życia i odpoczynku mieszkańców.

Obszar opracowania jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Łupawy. W obrębie obszarów zagrożonych powodzią plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zatem nie stanowi zagrożenia dla ich zdrowia i bezpieczeństwa oraz nie stanowi zagrożenia również dla środowiska.

Obszar opracowania nie jest położony 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 § 5 uchwały.

W § 8 wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w tym dla posiadaczy kart parkingowych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walorem ekonomicznym przestrzeni obszaru planu są przede wszystkim jego naturalne zasoby środowiska przyrodniczego – lasy, tereny rolnicze i udokumentowane złoża kopalin. Lasy stanowią przeciętną wartość gospodarczą. Podobnie jest z gruntami rolnymi. Największą wartość przedstawiają złoża kruszywa naturalnego, udokumentowane złoża kopalin „Żelkowo I”. Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni, jako miejscowości wraz z gruntami rolnymi ją otaczającymi są stosunkowo wysokie, jednakże planowana nowa zabudowa nie spowoduje fragmentaryzacji gruntów rolnych. Zabudowa wypełniać będzie obszar istniejącej struktury przestrzennej obszaru zabudowanego oraz sankcjonuje wydane wcześniej decyzje administracyjne (decyzje o warunkach zabudowy) w szczególności związane z lokalizacją ogniw fotowoltaicznych i z zabudową zagrodową czy mieszkaniową jednorodzinną. W projekcie planu uwzględniono także złożone przez osoby fizyczne wnioski, które są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Sporządzenie planu miejscowego pozwoli kontynuować dotychczasowe procesy rozwojowe miejscowości.

Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych tylko w niewielkim fragmencie przylegającym do obszaru zabudowanego zmieniają przeznaczenie na cele nierolnicze.

Na skutek ustalonego w planie przeznaczenia terenów wartość niektórych nieruchomości w obrębie planu wzrośnie, w związku z tym ustalono stawki procentowe dotyczące opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do podmiotów prywatnych (instytucji prawnych), gminy, powiatu, województwa oraz Skarbu Państwa a także związków wyznaniowych. 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 zasięgu strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z „Porozumienia wykonawczego między rządem Rzeczypospolitej Polskiej a rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi”.

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 w § 12 - 33 uchwały.

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

Plan miejscowy, w § 8 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 Głowczyce 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.

Dnia 23 czerwca 2021 r. Wójt gminy Głowczyce 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 26 lipca 2021 r. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu wpłynęły do urzędu 2 wnioski osób fizycznych w tym 1 poza terminem wyznaczonym w ogłoszeniu. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.03.2023 r. do 18.04.2023 r., 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 3 kwietnia 2023 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 04.05.2023 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Głowczyce, 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 złożono 2 uwagi, które Wójt Gminy rozstrzygnął dnia 25.05.2023 r. i postanowił część z nich uwzględnić, a części nie uwzględniać. Ponadto dwa zagadnienia przedstawione w uwadze uznano jako bezprzedmiotowe gdyż dotyczy zagadnień, które nie są regulowane planem miejscowym, bądź nie mają do nich zastosowania wskazywane przepisy prawne bądź aktualne ustalenia planu określają sposób zagospodarowania zgodny ze wskazanym w piśmie dotyczącym uwag. Uwzględnienie uwag zdecydowało o wprowadzeniu drobnych korekt w zapisach tekstowych ustaleń

planistycznych, które jednak pozostają bez wpływu na nieruchomości sąsiednie czy własność innych osób – nie wymagają zatem ponowienia czynności formalno prawnych.

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. 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.

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 § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12-33 uchwały.

Przedmiotem planu miejscowego jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, w tym nowych terenów inwestycyjnych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan miejscowy obejmuje obręb geodezyjny Żelkowo z wyjątkiem dużych kompleksów leśnych, aby zachować ład przestrzenny i zapobiec chaotycznym procesom wynikającym z suburbanizacji, niezbędnym jest ustalenie jednolitych zasad gospodarowania przestrzenią w granicach całego obrębu geodezyjnego. 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 ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo w gminie Główny:

- może skutkować koniecznością poniesienia kosztów budowy infrastruktury technicznej,
- może skutkować koniecznością poniesienia kosztów urządzenia drogi gminnej,
- nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cel publiczny,
- nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej,
- może skutkować możliwością pozyskania wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłat adiacenckich z tytułu podziału i z tytułu uzbrojenia,
- może skutkować możliwością pozyskania wpływów z podatku od nieruchomości,
- nie wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż w okresie 5 lat (okres prognozowany) należy spodziewać się dochodów do budżetu gminy, wynikających z realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym znacznie przewyższających planowane wydatki.

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 Głównyzyce 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,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu 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 planu do publicznego wglądu i przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu i je rozstrzygnął, uwzględniając treść przyjętych uwag w projekcie dokumentu
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

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.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr LIV/449/23

Rady Gminy Główczyce

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo w gminie Główczyce

RYSUNEK PLANU- w skali 1:2000

(odrębna plansza)

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Arkadiusz Kwiatkowski



ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr LIV/449/23
Rady Gminy Główczyce
z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo 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 2023 r. poz. 977)

Rada Gminy Główczyce, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo 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 20.03.2023 r. do 18.04.2023 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 04.05.2023 r. do projektu planu zgłoszono dwie uwagi.
2. Wójt Gminy Główczyce rozstrzygnął dnia 25 maja 2023 r. złożone uwagi i postanowił część z nich uwzględnić, zmieniając projekt planu miejscowego a części uwag nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Gminy projekcie planu miejscowego do uchwalenia; ponadto dwa zagadnienia przedstawione w uwadze uznano jako bezprzedmiotowe; lista złożonych uwag, wraz z rozstrzygnięciem Wójta Gminy zawarta jest w poniższej tabeli nr 1:

Tabela nr 1

Lp.	Składający uwagę	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Główczyce
1.	Bolesław Borysiewicz zam. w Żelkowie	05.04.2023r.	Wniosek o przeznaczenie terenu pod lokalizację odnawialnych źródeł energii, fotowoltaiki dla działek ewidencyjnych nr 11/2, 12, 13/2, 15, 5/3 obręb Żelkowo w zakresie	Uwzględnia się (z ograniczeniami wynikającymi z przepisów prawa) – dokonano zmiany zapisów tekstowych ustaleń planu w § 27, w zakresie sposobów zagospodarowania i zabudowy oraz odpowiednio zapisów dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy,

				umożliwiających budowę urządzeń fotowoltaicznych tzw. małego OZE (o mocy do 500kW lub w szczególnych okolicznościach do 1000kW) na wskazanych nieruchomościach
2	Halina Borysiewicz zam. w Czarnym Młynie	04.05.2023r.	<p>dotyczy następujących nieruchomości i zagadnień projektu planu miejscowego:</p> <p>a) nieplanowania na rzece Łupawie w odcinku pomiędzy jazem 21+140 i 22+380 piętrzenia wody rzeki Łupawy i nieplanowania odnowienia działalności rybackiej na działkach ewidencyjnych nr 19/6, 19/7, 18/1, 20/3, a także nieplanowanie budowania nowej elektrowni wodnej wykorzystującej piętrzenie jazu 21+140 i puszczanie wody swobodnym korytem,</p> <p>b) dostosowania drogi – 017.KDW do warunków i potrzeb właścicieli nieruchomości na działkach 19/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 19/8, zgodnie z wymogami art. 43, ust 1 i 2 ustawy o drogach publicznych,</p> <p>c) przywrócenia funkcji na budowlach, czyli produkcji młynarskiej lub zamiennej, produkcji energii elektrycznej oraz działalności rybackiej z wykorzystaniem wód rzeki Czarny Młyn Brodniczka w obszarze wydzielonych działek nr</p>	<p>Uwagę uznaje się jako bezprzedmiotową w częściach wskazanych w punkcie „a” i „b” powyższego wyliczenia zakresów; gdyż dotyczy zagadnień, które nie są regulowane planem miejscowym, bądź nie mają do nich zastosowania wskazywane przepisy prawne bądź aktualne ustalenia planu określają sposób zagospodarowania zgodny ze wskazanym w piśmie dotyczącym uwag.</p> <p>Uwaga w zakresie wymienionym w punkcie „c” została częściowo uwzględniona i częściowo nie uwzględniona w projekcie planu.</p> <p>Uwzględniona dla terenu działki 19/5, stanowiącej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 120.RM poprzez wprowadzenie zapisu tekstowego umożliwiającego przywrócenie funkcji związanej z funkcjonowaniem młyna lub małej elektrowni wodnej w oparciu o istniejące kiedyś w tym miejscu urządzenia wodne</p> <p>Nieuwzględniona dla działek o numerach 3/6, 3/7, 3/8, 3/9 w zakresie możliwości prowadzenia działalności rybackiej - dotychczas nie były analizowane skutki takiej działalności w tym miejscu, a także z ostrożności, biorąc pod uwagę położenie obszaru</p>

			3/6, 3/7, 3/8, 3/9, a także z wykorzystaniem rowu Brodniczka -Łupawa	w granicach obszaru Natura 2000 PLH220036 Dolina Łupawy, grunty powinny pozostać w dotychczasowym sposobie użytkowania – grunt rolny, w tym grunty orne lub łąki i pastwiska
--	--	--	--	--

3. Rada Gminy Głównyzyce potwierdza stanowisko Wójta Gminy Głównyzyce w sprawie rozstrzygnięcia uwag i postanawia nie uwzględniać następującej części uwagi zamieszczonej w poniższej tabeli nr 2:

Tabela nr 2

Lp.	Składający uwagę	Treść części uwagi nieuwzględnionej w planie miejscowym	Uwagi
1.	Halina Borysiewicz zam. w Czarnym Młynie	Wniosek dotyczący prowadzenia działalności rybackiej z wykorzystaniem wód rzeki Czarny Młyn Brodniczka w obszarze wydzielonych działek nr 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, a także z wykorzystaniem rowu Brodniczka -Łupawa	Brak danych potwierdzających zasadność prowadzenia działalności rybackiej na przedmiotowym obszarze, są natomiast informacje od składającego uwagę, że taka działalność na sąsiednich nieruchomościach (działkach ewidencyjnych nr 19/6, 19/7, 18/1, 20/3) może doprowadzić do zalania przyległych nieruchomości oraz budowli. Ponadto obszar położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH220036 Dolina Łupawy



.....
Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do Uchwały Nr LIV/449/23
Rady Gminy Główny
z dnia 22 czerwca 2023 r.


w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obręb geodezyjnego Żelkowo w gminie Główny

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 2023 r., poz. 977), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz.1634, z późn. zm.)

Rada Gminy Główny rozstrzyga, co następuje:

1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obręb geodezyjnego Żelkowo w gminie Główny może wiązać się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
2. W związku z wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych, w tym zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje się realizację następujących inwestycji:
 - 1) wytyczenie i urządzenie nowej drogi publicznej (011.KDD);
 - 2) budowa sieci wodociągowej w terenach komunikacyjnych (011.KDD, 027.KDW, 028.KDW, 033.KDW, 034.KDX).
3. Zgodnie z zasięgiem wyznaczonej aglomeracji ściekowej Główny teren objęty zmianą planu znajduje się poza granicami aglomeracji. Nie przewiduje się w najbliższych latach realizacji zbiorczego systemu odprowadzania ścieków.
4. Realizacja zadań własnych Gminy Główny wymienionych w pkt. 2 zostanie sfinansowana ze środków budżetu Gminy, z możliwością wsparcia z funduszy zewnętrznych lub w partnerstwie publiczno-prywatnym.



.....
Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 4

**do Uchwały Nr LIV/449/23
Rady Gminy Główny
z dnia 22 czerwca 2023 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Żelkowo w gminie Główny

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977)

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazane wraz z dokumentacją planistyczną na płycie CD i umieszczone w systemie informacji przestrzennej gminy Główny.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Arkadiusz Kwiatkowski

