

Uchwała Nr
Rady Gminy Główczyce
z dnia 2025 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1/1 i 6/30 w obrębie Ciemino, 152/3 i 152/4 w obrębie Szczypkowice oraz działek 47/12 i 52/7 w obrębie Dargoleza, gmina Główczyce

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940), art. 20 ust. 1 oraz art. 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Główczyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1/1 i 6/30 w obrębie Ciemino, 152/3 i 152/4 w obrębie Szczypkowice oraz działek 47/12 i 52/7 w obrębie Dargoleza, gmina Główczyce, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce”, uchwalonego uchwałą nr 93/R/2012 Rady Gminy Główczyce z dnia 23 stycznia 2012r., z późniejszymi zmianami.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1/1 i 6/30 w obrębie Ciemino, 152/3 i 152/4 w obrębie Szczypkowice oraz działek 47/12 i 52/7 w obrębie Dargoleza, gmina Główczyce, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 99,66 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1-4 uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, obejmująca działkę ewidencyjną nr 6/30, w obrębie Ciemino, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) część graficzna w skali 1:1000, obejmująca działkę ewidencyjną nr 1/1, w obrębie Ciemino, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 2;
- 3) część graficzna w skali 1:1000, obejmująca działki ewidencyjne nr 47/12 i 52/7, w obrębie Dargoleza, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 3;
- 4) część graficzna w skali 1:1000, obejmująca działki ewidencyjne nr 152/3 i 152/4, w obrębie Szczypkowice wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 5;

- 6) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 6;
- 7) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 7.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziałach 2 - 8;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w Rozdziale 9.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 3) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 4) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków;

- 6) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer załącznika;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział 2

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

§ 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **11** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) na załączniku nr 1, obejmującym działkę ewidencyjną nr 6/30, w obrębie Ciemino:
 - a) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **PEF**,
 - b) teren lasu oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **L**,
 - c) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 2) na załączniku nr 2, obejmującym działkę ewidencyjną nr 1/1, w obrębie Ciemino:
 - a) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **PEF**,
 - b) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **L**;
- 3) na załączniku nr 3, obejmującym działki ewidencyjne nr 47/12 i 52/7, w obrębie Dargoleza:
 - a) tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolami cyfrowymi **3.1** i **3.2** oraz symbolem literowym **PEF**,
 - b) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **3.1** i **3.2** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 4) na załączniku nr 4, obejmującym działki ewidencyjne nr 152/3 i 152/4, w obrębie Szczypkowice:
 - a) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **PEF**,
 - b) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **ZN**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenu gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 4) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
 - 5) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
 - 6) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - 7) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko;
 - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia terenu zlokalizowanego w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - a) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,
 - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują

ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 3000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 30m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów.

Rozdział 6

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

§ 11.

Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz w użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.

§ 12.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje strefa ochronna o szerokości 3m (po 1,5 m od osi).

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 relacji Szczecin – Gdańsk wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12m (po 6m na stronę). W strefie kontrolowanej gazociągu ustala się:

- a) zakaz lokalizacji budynków, urządzeń fotowoltaicznych oraz stałych składów i magazynów,
- b) zakaz sadzenia drzew,
- c) zakaz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg gminnych i powiatowych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym – zapewniają drogi gminne oraz publiczna droga powiatowa 1143G, przebiegające w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem.
4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania na 2 osoby zatrudnione do obsługi urządzeń fotowoltaicznych;
 - 2) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 1, należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
 - 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **ZN**.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 3) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Dla terenów **1.1PEF** (o powierzchni ok. 17,79ha), **2.1PEF** (o powierzchni ok. 14,49ha), **3.1PEF** (o powierzchni ok. 22,46ha), **3.2PEF** (o powierzchni ok. 22,32ha), **4.1PEF** (o powierzchni ok. 17,72ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni słonecznej. W granicach terenów dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 5 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 8: 12 m;
 - 10) geometria głównych połączeń: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.
3. Przez teren **1.1PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
 4. Przez teren **4.1PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 wraz ze strefą kontrolowaną od gazociągu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15.
 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17.

Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 2,13 ha), **2.1L** (o powierzchni ok. 0,29 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18.

Dla terenów **1.1ZN** (o powierzchni ok. 1,76ha), **3.1ZN** (o powierzchni ok. 0,55ha), **3.2ZN** (o powierzchni ok. 0,09ha), **4.1ZN** (o powierzchni ok. 0,05ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15.
5. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 10

Ustalenia końcowe

§ 19.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr Rady Gminy Głównyzyce z dnia 2025 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
ewidencyjnych nr 1/1 i 6/30 w obrębie Ciemino, 152/3 i 152/4 w obrębie Szczypkowice
oraz działek 47/12 i 52/7 w obrębie Dargoleza, gmina Głównyzyce**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 oraz art. 27b ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą 471/2010 z dnia 08 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głównyzyce pod trasę gazociągu DN 700 wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównyzyce, obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach gruntów ornych oraz lasów. W Studium gminy Głównyzyce w granicach obszaru objętego planem nie przewidziano obszarów rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500kW. Niemniej jednak w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) w art. 67 ust 3. pkt 2. lit a. ustawodawca wyłączył obowiązek stwierdzenia przez Radę Gminy braku naruszeń zapisów studium przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1/1 i 6/30 w obrębie Ciemino, 152/3 i 152/4 w obrębie Szczypkowice oraz działek 47/12 i 52/7 w obrębie Dargoleza, gmina Głównyzyce* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27b *upizp* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

W trakcie prowadzenia procedury zastosowano postępowanie uproszczone. Powodem zastosowania postępowania uproszczonego było spełnienie warunku określonego w art. 27b ust. 1 pkt 1, tj. plan miejscowy dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tereny elektrowni słonecznej oznaczone symbolem PEF). Na pozostałych terenach, nieprzeznaczonych pod lokalizację elektrowni słonecznej, wprowadzono przeznaczenie zgodne z obowiązującym użytkowaniem, tj. tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN oraz tereny lasu oznaczone symbolem L. Ponadto, zostały spełnione warunki określone w art. 27b ust. 3, tj. projekt planu nie dotyczy:

- lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
- inwestycji lokalizowanych na obszarze parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody i ich otulin,
- obiektów i obszarów uznanych za pomniki historii,
- gruntów zmeliorowanych, co znajduje potwierdzenie w piśmie nr GGL.502.64.2024 Nadzoru Wodnego w Lęborku, z dnia 29.05.2024 roku.

Głównym celem prac planistycznych było dopuszczenie na tym obszarze lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (elektrowni słonecznych) wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Po sporządzeniu projektu planu, zgodnie z art. 27b ust. 4 pkt 4, Wójt Gminy Głównyzyce wykonał jednocześnie następujące czynności:

- wystąpił do Wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego,
- wystąpił o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a *upizp*,
- wystąpił o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b *upizp*,
- ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 *upizp* o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadził konsultacje społeczne.

Wojewoda pismem nr WI-IV.743.4.2.2024.MG z dnia 16 grudnia 2024r. wyraził zgodę na zastosowanie postępowania uproszczonego.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu wpłynęła uwaga Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo nr RDOŚ-Gd.WZP.410.15.48.2024.AP.1 z dnia 12 stycznia 2025r.), który wniósł o wyłączenie z zainwestowania zadrzewionego fragmentu działki nr 152/3 i niewielkiego pasu zieleni na dz. nr. 152/4. Pas zieleni na dz. nr. 152/4 został wyłączony z użytkowania poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony terenu zieleni. Uwaga nie została uwzględniona w całości, gdyż dla działki nr 152/3 decyzją nr 132/2024 zostało wydane pozwolenie na budowę obejmujące budowę stacji elektroenergetycznej typu GPO SN/110 kV na działce nr 152/3, w obrębie Szczypkowice, w gminie Głównyzyce.

Konsultacje społeczne w formie zbierania uwag trwały 26 dni i odbywały się w dniach od 05 grudnia do 31 grudnia 2024 r. W ramach konsultacji nie złożono żadnej uwagi do projektu planu.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu).

Plan został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych ETRF2000-PL/CS2000/18.

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

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

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

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

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

W § 15 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 15 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

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

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej. Za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy uwzględniono również odległości od dróg publicznych, z uwzględnieniem przepisów z tego zakresu.

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