

Uchwała Nr/...../2025
Rady Gminy Główny
z dnia2024r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główny w gminie
Główny

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 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, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz art. 66 ust 2, art. 67 ust 3, pkt 4 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.)

oraz w związku z Uchwałą Nr XLVIII/411/23 Rady Gminy Główny z dnia 26 stycznia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główny w gminie Główny

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

Rozdział 1
Przepisy wprowadzające

§ 1

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główny w gminie Główny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główny, uchwalonego Uchwałą Nr 93/R/2012 Rady Gminy Główny 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 Główny.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główny w gminie Główny, obejmujący 11 rozłącznych obszarów, w tym:
 - 1) obszar 1, obejmujący części działek geodezyjnych nr 18/1 i 19/1, o powierzchni ok. 0,23 ha;
 - 2) obszar 2, obejmujący części działek geodezyjnych nr 30/3, 30/4 i 30/5 oraz dz. 30/15, o powierzchni ok. 0,67 ha;
 - 3) obszar 3, obejmujący działkę geodezyjną nr 65/4, o powierzchni ok. 1,36 ha;
 - 4) obszar 4, obejmujący działkę geodezyjną nr 77, o powierzchni ok. 1,36 ha;
 - 5) obszar 5, obejmujący działkę geodezyjną nr 92/2, o powierzchni ok. 0,17 ha;
 - 6) obszar 6, obejmujący działki geodezyjne nr 544/7, 544/8 i 544/41, o powierzchni ok. 3,07 ha;
 - 7) obszar 7, obejmujący działkę geodezyjną nr 479/2, o powierzchni ok. 0,04 ha;
 - 8) obszar 8, obejmujący działkę geodezyjną nr 440, o powierzchni ok. 0,20 ha;

- 9) obszar 9, obejmujący działki geodezyjne nr 455/1 i 455/3, o powierzchni ok. 0,02 ha;
 - 10) obszar 10, obejmujący działkę geodezyjną nr 15, o powierzchni ok. 1,77 ha;
 - 11) obszar 11, obejmujący działkę geodezyjną nr 553/6, o powierzchni ok. 3,36 ha.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 12,25 ha.

§2.1.Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, 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;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (audyt krajobrazowy dla woj. pomorskiego jest w trakcie sporządzania) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
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) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §10.
5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
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 obszaru objętego opracowaniem planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie cyfrowo - literowe terenów, gdzie liczba dotyczy kolejnego numeru porządkowego terenu a oznaczenie literowe dotyczy przeznaczenia terenu, w tym;
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) U – teren usług,
 - c) MW-U-ZP – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub zieleni urządzonej,
 - d) PEF -teren produkcji energii, elektrowni słonecznej,
 - e) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - f) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
 - g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - h) KOP – teren obsługi komunikacji – parking;
 - 5) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
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 i obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 2) pomnik przyrody;
9. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 i 8, mają charakter informacyjny.

§ 3.1. Ileż 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 1:1000, obejmujący 11 obszarów położonych 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) **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;
 - 5) **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;
 - 6) **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.;
 - 7) **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;
 - 8) **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;
 - 9) **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 braku ich zdefiniowania zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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, zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.
2. Nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu objętego planem powinno przede wszystkim spełnić wymagania charakteryzujące zabudowę miejscowości o podstawowym programie usług dla ludności.
3. 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) ujednoliconą 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).

4. Dla obszaru planu maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15m; wysokość zabudowy nie dotyczy istniejących oraz planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.
5. 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 MNW jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;
 - 2) dla terenu oznaczonego numerem porządkowym i symbolem MW-U-ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe wielorodzinne;
 - 3) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1 -2, 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.
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.

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

Ustala się następujące zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków jako zespół pałacowo-parkowy, na który składają się następujące obiekty: pałac murowany z połowy XIX w., park z pomnikowym drzewostanem, II poł. XIX w. /przełom XIX i XX w. wpisany do rejestru zabytków pod nr A - 1171; granice wskazano na rysunku planu – obszar 6:

- 1) dla budynku dawnego pałacu obowiązuje:
 - a) obowiązuje pełna i ścisła ochrona konserwatorska, zasady ochrony regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami,
 - b) dla pałacu obowiązują zapisy Ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.
- 2) dla zabytkowego parku obowiązuje:
 - a) przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń i układ kompozycyjny zieleni oraz alei parkowych, a także historyczna lokalizacja zabudowy – pałacu,
 - b) dla nowego zagospodarowania parku lub rewaloryzacji należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy zieleni, układu komunikacyjnego itp.; nowe zagospodarowanie lub rewaloryzacje parku należy wykonać w oparciu o zalecenia konserwatorskie,
 - c) dla pomników przyrody położonych w obrębie parku obowiązują ustalenia określone w § 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów niniejszej uchwały,
 - d) zaleca się uczynienie parku w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji,
 - e) dla zabytkowego parku obowiązują zapisy Ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1. W obszarze planu zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa wymienione w § 6 oraz wskazane na rysunku planu, w granicach obszaru 6; obowiązują ustalenia określone w § 6 niniejszej uchwały.
2. W obszarze 6, w granicach działki geodezyjnej nr 544/7 znajdują się 3 drzewa stanowiące pomniki przyrody: nr GID 105817 – dąb czerwony (*Quercus rubra*), wys. 23m, nr GID 105816 – Lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), wys. 24m, nr GID 105826 - dąb czerwony (*Quercus rubra*), wys. 20m, ustanowione Uchwałą Nr 28/381/98 Rady Gminy Główny z dnia 18 marca 1998 r. w sprawie uznania drzew za pomnik przyrody; obowiązują przepisy określone w akcie ustanawiającym pomnik przyrody oraz przepisy ustawy z zakresu ochrony przyrody.
3. Obszar planu położony jest w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki¹ w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi; ustala się zakaz używania nadajników elektromagnetycznych, które generują pole

¹ Opublikowane Dz. U. z 2016 r. poz. 234

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

4. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym w klasie bonitacyjnej III o powierzchni 0,3951 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja nr DNI.tr.602.384.2024 z dnia 21 stycznia 2025r.).

§ 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 zapewniają drogi publiczne, w tym: droga wojewódzka nr 213 relacji Słupsk– Celbowo – ul. Szosa Słupska, droga powiatowa nr 1128G – ul. T. Kościuszki i ul. A. Mickiewicza, droga powiatowa 1126G – ul. Skórzyńska oraz drogi gminnej a także dróg wewnętrznych ogólnodostępnych.
2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu odbywa się z bezpośrednich zjazdów z dróg publicznych położonych poza granicami opracowania planu, przy czym nowe zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 213 dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych lub dojazdów wydzielonych w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w zależności od przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub zieleni urządzonej (MW -U-ZP):
 - 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):
 - 1) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 1 pokój noclegowy i 3 miejsca postojowe dla pracowników,
 - 2) gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - 3) inne usługi społeczne nie mniej niż 4 miejsca postojowych dla każdego obiektu;
 - 4) inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdej usługi;
 - 4) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach usług, usług należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 5) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-3, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

4. Wymagane ustaleniami ust. 3 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.
5. 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) ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie.
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 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:
- 1) 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. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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 symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 1MW-U-ZP, 1PEF, 2PEF, 3PEF;
- 2) 0% - dla terenów oznaczonych symbolami: 5.MNW, 1KR, 2KR, 1KOP, 1U, 2U, 1RN, 1RZ - 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 Główny).

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenów dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 11. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW (obszar 1):

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu: 20 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową nr 1126G – ul. Skórzyńska (droga położona poza granicami opracowania) oraz 6 m od drogi wewnętrznej (droga położona poza granicami opracowania);
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,5;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,9;
 - 5) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 900 m².
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć SN obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu; ustalenia określono w § 9 niniejszej uchwały Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; w przypadku przebudowy sieci na podziemną pas ograniczeń nie obowiązuje.
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°.

§ 12. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNW (obszar 2)

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

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
3. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu: 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi (drogi położone poza granicami opracowania);
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,5;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,9;
 - 5) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 900 m².
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć SN obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu; obowiązują ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; w przypadku przebudowy sieci na podziemną pas ograniczeń nie obowiązuje.
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°.

§ 13. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW (obszar 3)

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu: 6 m od linii rozgraniczającej terenu z drogą 1KR oraz drogą wewnętrzną, położoną poza granicami opracowania;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,5;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,9;

- 5) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 900 m².
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:
 - 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°.

§ 14. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNW (obszar 4)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu: 6 m od linii rozgraniczającej terenu z drogą 2KR oraz drogą wewnętrzną, położoną poza granicami opracowania;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,5;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,9;
 - 5) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej jednego budynku o funkcji mieszkalnej;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 900 m².
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:
 - 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°.

§ 15. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNW (obszar 5)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr 213 – jak na rysunku planu poprzez przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez budynki znajdujące się na sąsiednich działkach (poza granicami opracowania);
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,5;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,9;
 - 5) dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkalnej.
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:
 - 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°.

§ 16. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U-ZP (obszar 6)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub zieleni urządzonej;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynku mieszkaniowego (w formie zabudowy wielorodzinnej) lub budynku usługowego lub budynku o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej bez określania proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową,
 - b) dopuszczalne usługi z zakresu usług społecznych, usług z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii,
 - c) zieleń urządzona w postaci zieleni komponowanej,
 - d) zieleń naturalna,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w terenie stanowiącym obszar wpisany do rejestru zabytków;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – jak w stanie istniejącym;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,8;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,2.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren stanowi część obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół pałacowo-parkowy, na który usytuowane są następujące obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych: pałac i park (nr rejestru zabytków A – 1171), obowiązują ustalenia określone w § 6 niniejszej uchwały - zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) w granicach działki geodezyjnej nr 544/7 znajdują się 3 drzewa stanowiące pomniki przyrody: dąb czerwony, lipa drobnolistna, dąb czerwony, 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:
 - 1) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa należy prowadzić w porozumieniu z właściwym organem do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - 2) dla elementów zagospodarowania obowiązuje wymóg ujednolicenia stylowego obiektów w obrębie terenu.

§ 17 Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP (obszar 6)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń urządzona w postaci zieleni komponowanej,
 - b) zieleń naturalna,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja dojazdów i dojść.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,9;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren stanowi część obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół pałacowo-parkowy, na który usytuowane są następujące obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych: pałac i park (nr rejestru zabytków A – 1171), obowiązują ustalenia określone w § 6 niniejszej uchwały - zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa należy prowadzić w porozumieniu z właściwym organem do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) dla elementów zagospodarowania obowiązuje wymóg ujednolicenia stylowego obiektów w obrębie terenu.

§ 18. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP (obszar 7)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji – teren parkingu;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja parkingu dla samochodów osobowych,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu,,:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,0; dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy.
 - 5) nieprzekraczalne linie 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 – nie dotyczy.

§ 19. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U (obszar 8)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych,
 - b) dopuszczalne usługi z zakresu usług społecznych, usług z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu od linii rozgraniczającej terenu z drogą powiatową nr 1128G – ul. T. Kościuszki (droga położona poza granicami opracowania);
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,4;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,6.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa jako zespół kościelny, w tym: kościół parafialny p.w. Św. Piotra i Pawła; kaplica cmentarna z 1869 r., kaplica cmentarna z pocz. XX, Plebania, pod nr A - 1425; obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7 m;
- 2) budynki usługowe gastronomii i handlu artykułami żywnościowymi należy sytuować w odległości co najmniej 50m od cmentarza (cmentarz położony poza granicami opracowania) i podłączyć je do sieci wodociągowej (zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy).
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków usługowych – 7,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6m;
 - 2) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku usługowego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 18° i nie więcej niż 45° dopuszcza się okna połaciowe, lukarny lub naczółki lub dach płaski,
 - b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dach spadzisty jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 45°.

§ 20. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U (obszar 9)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych,
 - b) dopuszczalne usługi z zakresu usług społecznych, usług z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, jako przedłużenie linii zabudowy istniejących na sąsiednich działkach budynków (poza granicami opracowania);
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,9;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,05;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 2,2,
 - 5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej, z wyjątkiem granicy z drogą – ul. T. Kościuszki.
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:
 - a) dla budynków usługowych – 9,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 6,0 m;

- 2) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku usługowego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 18° 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°.

§ 21. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF oraz 3PEF (obszar 10)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii, w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - e) lokalizacja zieleni towarzyszącej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu: 20 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową nr 1126G – ul. Skórzyńska (droga położona poza granicami opracowania) – 1PEF oraz 10 m od drogi gminnej (droga położona poza granicami opracowania) – 3PEF,
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu wykorzystywanego wyłącznie pod obiekty wolnostojących paneli fotowoltaicznych (liczona, jako rzut poziomy paneli) - 80%, odniesiony do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,1;
 - 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna 0,1;
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 obiektów wolnostojących paneli fotowoltaicznych – 6 m;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym magazynów energii, stacji transformatorowych – 8 m;
 - 3) geometria dachów – dachy dowolne.

§ 22. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN (obszar 10)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu: RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,

- b) teren łąk i pastwisk,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczy,
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;
 - 4) nadziemna 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: – nie dotyczy.

§ 23. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PEF (obszar 11)

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii, w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - e) lokalizacja zieleni towarzyszącej.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu: 20 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową nr wojewódzką nr 213 (droga położona poza granicami opracowania) oraz 5 m od lokalnych elementów osnowy ekologicznej (nieużytków i cieków wodnych),
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu wykorzystywanego wyłącznie pod obiekty wolnostojących paneli fotowoltaicznych (liczona, jako rzut poziomy paneli) - 80%, odniesiony do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,1;
 - 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna 0,1.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć SN obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu; obowiązują ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; w przypadku przebudowy sieci na podziemną pas ograniczeń nie obowiązuje;
 - 2) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zachowanie lokalnych elementów osnowy ekologicznej (nieużytków i cieków wodnych);
 - 3) dopuszcza się jeden bezpośredni zjazd z drogi wojewódzkiej nr 213.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość obiektów wolnostojących paneli fotowoltaicznych – 6 m;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym magazynów energii, stacji transformatorowych – 8 m; wskazana wysokości nie dotyczy napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
 - 3) geometria dachów – dachy dowolne.

§ 24. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZ (obszar 11)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu: RZ- teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren łąk i pastwisk,
 - c) lokalizacja zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem lub lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dojazdów i dróg w gruntach rolnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu: 20 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową nr wojewódzką nr 213 (droga położona poza granicami opracowania),
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,4;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,4;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna – 0,0, maksymalna 0,6.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć SN obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu; obowiązują ustalenia określone w § 9 niniejszej uchwały Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; w przypadku przebudowy sieci na podziemną pas ograniczeń nie obowiązuje.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków, wiat lub budowli rolniczych:
 - a) maksymalna wysokość – 10 m,
 - b) geometria dachu budynków i wiat – dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° lub dach płaski,
 - c) geometria dachu budowli rolniczych – nie dotyczy.

§ 25. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR (obszar 3) oraz 2KR (obszar 4)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej – poszerzenie pasa drogowego istniejących dróg wewnętrznych;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 26. 1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Głównicyce uchwalony Uchwałą Nr 79/112/2003 Rady Gminy Głównicyce z dnia 28 listopada 2003 r..

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głównicyce.

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

Uzasadnienie do:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główczyce w gminie Główczyce

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główczyce w gminie Główczyce. W granicach opracowania obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Główczyce uchwalony Uchwałą Nr 79/112/2003 Rady Gminy Główczyce z dnia 28 listopada 2003 r. – plan miejscowy zmieni dotychczasowy plan we fragmentach objętych opracowaniem.

Opracowaniem objęte jest 11 fragmentów, położonych w obrębie ewidencyjnym Główczyce, gdzie wskazano w uchwale intencyjnej następujący cel opracowania :

1. teren 1- część działek geodezyjnych nr 18/1 i 19/1, ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. teren 2 - część działek geodezyjnych nr 30/3, 30/4 i 30/5 oraz dz. 30/15, ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. - teren 3 - działka geodezyjna nr 65/4, ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
4. teren 4 - działka geodezyjna nr 77, ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
5. teren 5 - działka geodezyjna nr 92/2, zmiana parametrów zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
6. teren 6 - działki geodezyjne nr 544/7, 544/8 i 544/41, ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi w zabudowanym obszarze,
7. teren 7 - działka geodezyjna nr 479/2, ustalenie funkcji parkingu publicznego,
8. teren 8 - działka geodezyjna nr 440, ustalenie funkcji zabudowy usługowej - zmiana parametrów zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
9. teren 9 - działki geodezyjne nr 455/1 i 455/3, ustalenie funkcji zabudowy usługowej,
10. teren 10 - działka geodezyjna nr 15, ustalenie funkcji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii – farmy fotowoltaicznej,
11. teren 11 - działka geodezyjna nr 553/6, ustalenie funkcji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii – farmy fotowoltaicznej.

Wszczęcie procedury opracowania zmiany planu miejscowego nastąpiło Uchwałą Nr XLVIII/411/23 Rady Gminy Główczyce z dnia 26 stycznia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główczyce w gminie Główczyce.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce, uchwalonego uchwałą Nr 93/R/2012 Rady Gminy Główczyce z dnia 23 stycznia 2012 r. 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 Główczyce.

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 §11 do 25 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 w granicach obszaru 6 zlokalizowane są obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków jako zespół pałacowo-parkowy, na który składają się następujące obiekty: pałac murowany z połowy XIX w., park z pomnikowym drzewostanem, II poł. XIX w. /przełom XIX i XX w. wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1171.

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

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.

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 §11-25 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów.

W obszarze 6, w granicach działki geodezyjnej nr 544/7 znajdują się 3 drzewa stanowiące pomniki przyrody: nr GID 105817 – dąb czerwony (*Quercus rubra*), wys. 23m, nr GID 105816 – Lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), wys. 24m, nr GID 105826 - dąb czerwony (*Quercus rubra*), wys. 20m, ustanowione Uchwałą Nr 28/381/98 Rady Gminy Główny z dnia 18 marca 1998 r. w sprawie uznania drzew za pomnik 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 oddziaływanie 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 będzie bezpowrotna utrata zasobów glebowych gruntów ornych, w tym w klasie bonitacyjnej III o powierzchni 0,3951 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja nr DNI.tr.602.384.2024 z dnia 21 stycznia 2025r.).

W obszarze opracowania nie występują grunty leśne.

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. Obszar planu 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. Ustalono zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków pod nr 1171 jako zespół pałacowo-parkowy, na który składają się następujące obiekty: pałac murowany z połowy XIX w., park z pomnikowym drzewostanem, II poł. XIX w. /przełom XIX i XX w.

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

Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego 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 produkcyjna z zakresu produkcji energii z odnawialnych źródeł – farm fotowoltaicznych, które mogą być zaliczane do przedsięwzięć 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.

Korzystnymi ustaleniami projektowanego dokumentu jest wprowadzenie terenu zasad ochrony zabytkowego parku, co przyczyni się do poprawy warunków życia i odpoczynku mieszkańców. Obszar opracowania nie jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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 - tereny rolnicze, które jednak ze względu na klasę bonitacyjną stanowią przeciętną wartość gospodarczą. Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni, jako terenów położonych blisko obszaru zainwestowanego miejscowości Głównicy są stosunkowo wysokie, planowana nowa zabudowa nie spowoduje fragmentaryzacji gruntów rolnych. Zabudowa wypełniać będzie obszar istniejącej struktury przestrzennej obszaru zabudowanego. W projekcie planu uwzględniono złożone przez osoby fizyczne wnioski, które są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Sporządzenie planu miejscowego pozwoli kontynuować dotychczasowe procesy rozwojowe miejscowości.

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. 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 § 11 - 25 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 Główny 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.

Wójt gminy Główny 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 28 marca 2023 r. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.05.2025 r. do 04.06.2025 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 23 maja 2025 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 18 czerwca 2025 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Główny, 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 uwag, które Wójt Gminy rozstrzygnął i postanowił 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 §11-25 uchwały.

Przedmiotem planu miejscowego jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, w tym nowych terenów inwestycyjnych wnioskowanych do realizacji przez właścicieli gruntów. 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 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 fragmenty miejscowości Główny w gminie Główny:

- może skutkować koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów urządzenia dróg gminnych,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wykupu gruntów na cele publiczne,
- nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych,
- może skutkować koniecznością poniesienia 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 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 Główny dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- 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,
- 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 Głównicyce projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....
Wójt Gminy Głównicyce

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr/...../2025

Rady Gminy Główny

z dnia2025 r.

**w sprawie uchwalenia w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty
miejscowości Główny w gminie Główny**

RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000

(odrębna plansza)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr/...../2025

Rady Gminy Główny

z dnia2025 r.

w sprawie uchwalenia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główny w gminie Główny

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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.)

Rada Gminy Główny, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główny w gminie Główny

r o z s t r z y g a c o następuje:

.....

.....

Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do Uchwały Nr/...../2025

Rady Gminy Główny

z dnia2025 r.

w sprawie uchwalenia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główny 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 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 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 fragmenty miejscowości Główny 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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (teren 4MNV – obszar 4) przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: budowa sieci wodociągowej o długości ok. 220m oraz budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 220m w terenie komunikacyjnym (2KR– obszar 4), które stanowią rozbudowę istniejących sieci w granicach terenu zabudowanego wsi Główny.
3. 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/...../2025

Rady Gminy Główny

z dnia2025 r.

w sprawie uchwalenia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Główny w gminie Główny

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130, z późn. zm.)

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.