

**UCHWAŁA NR XVIII/149/25
RADY GMINY GŁÓWCZYCE**

z dnia 25 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), 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 Głównyzyce z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Głównyzyce w gminie Głównyzyce, zmienioną uchwałą Nr XVIII/148/25 Rady Gminy Głównyzyce z dnia 25 września 2025 r.

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1.

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Głównyzyce w gminie Głównyzyce nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównyzyce, przyjętego w ujednoliconej formie uchwałą Nr IV/27/24 Rady Gminy Głównyzyce z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla dziewięciu fragmentów gminy.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miejscowości Głównyzyce w gminie Głównyzyce, obejmujący 10 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 553/6, o powierzchni ok. 3,36 ha; zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 10,48 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 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) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
 - f) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - g) KOP – teren obsługi komunikacji – parking;
- 5) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

9. 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.

10. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 i 8, mają charakter informacyjny.

§ 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, obejmujący 10 obszarów położonych w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – 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, wiatrolapy, 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 ład przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa, 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 ład 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 hałas 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 zielen 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 ucztyelnienie 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 (*Tiliacordata*), 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 Ameryki[#] w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi; ustala się zakaz używania nadajników elektromagnetycznych, które generują pole 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;
- 2) 0% - dla terenów oznaczonych symbolami: 5.MNW, 1KR, 2KR, 1KOP, 1U, 2U, 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) dojeżdża 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) zieleni urządzona w postaci zieleni komponowanej,

- d) zieleń naturalna,
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) lokalizacja dojazdów 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 nieruchomych 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 dojazdów.

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 nieruchomych 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 (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 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.

§ 22.

Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZ (obszar 10)

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 dojazdów, 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. Szczegółne 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.

§ 23.

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

§ 24.

W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Główny uchwalaony uchwałą Nr 79/112/2003 Rady Gminy Główny z dnia 28 listopada 2003 r.

§ 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Główny.

§ 26.

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

Przewodniczący Rady Gminy

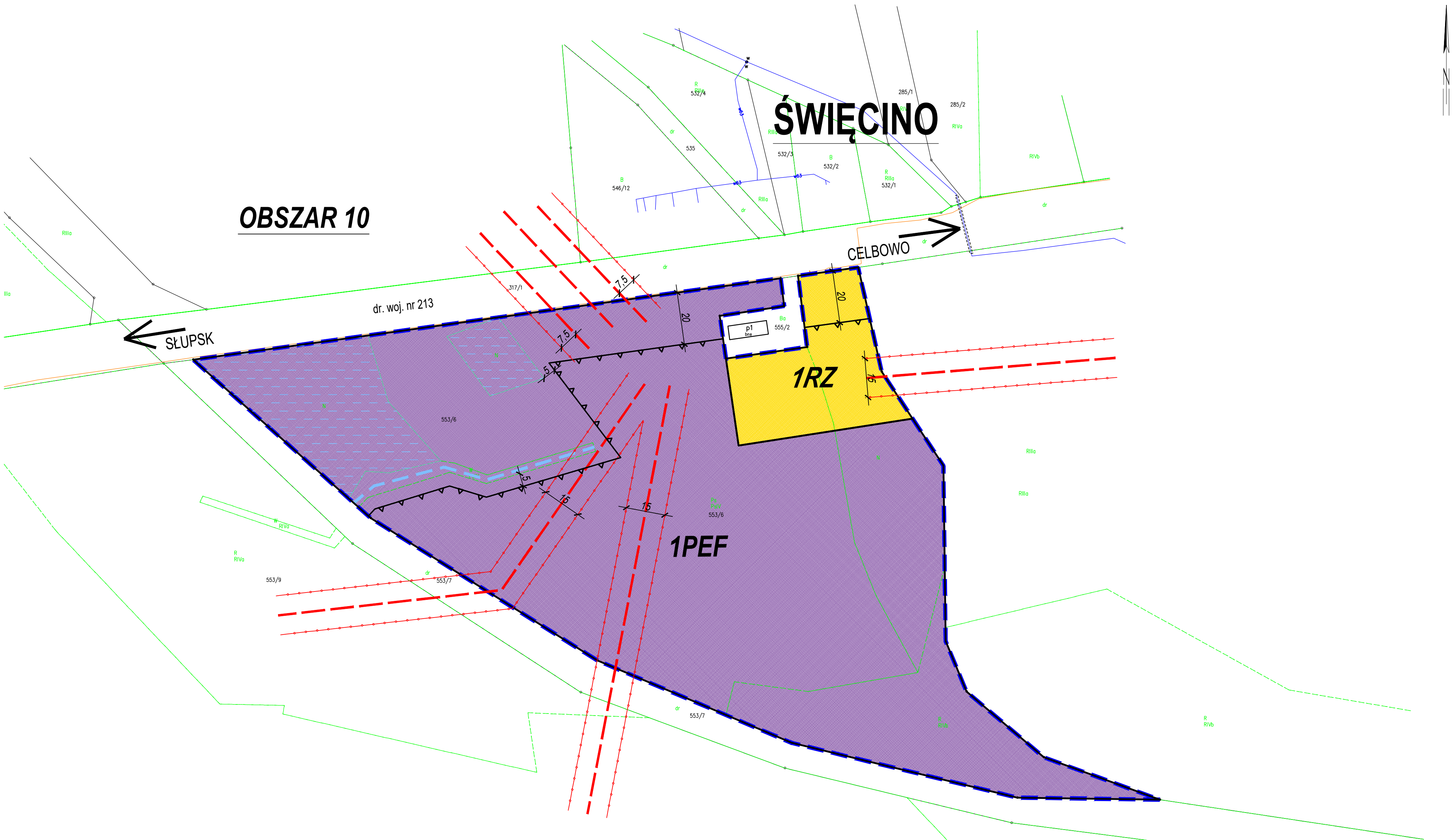
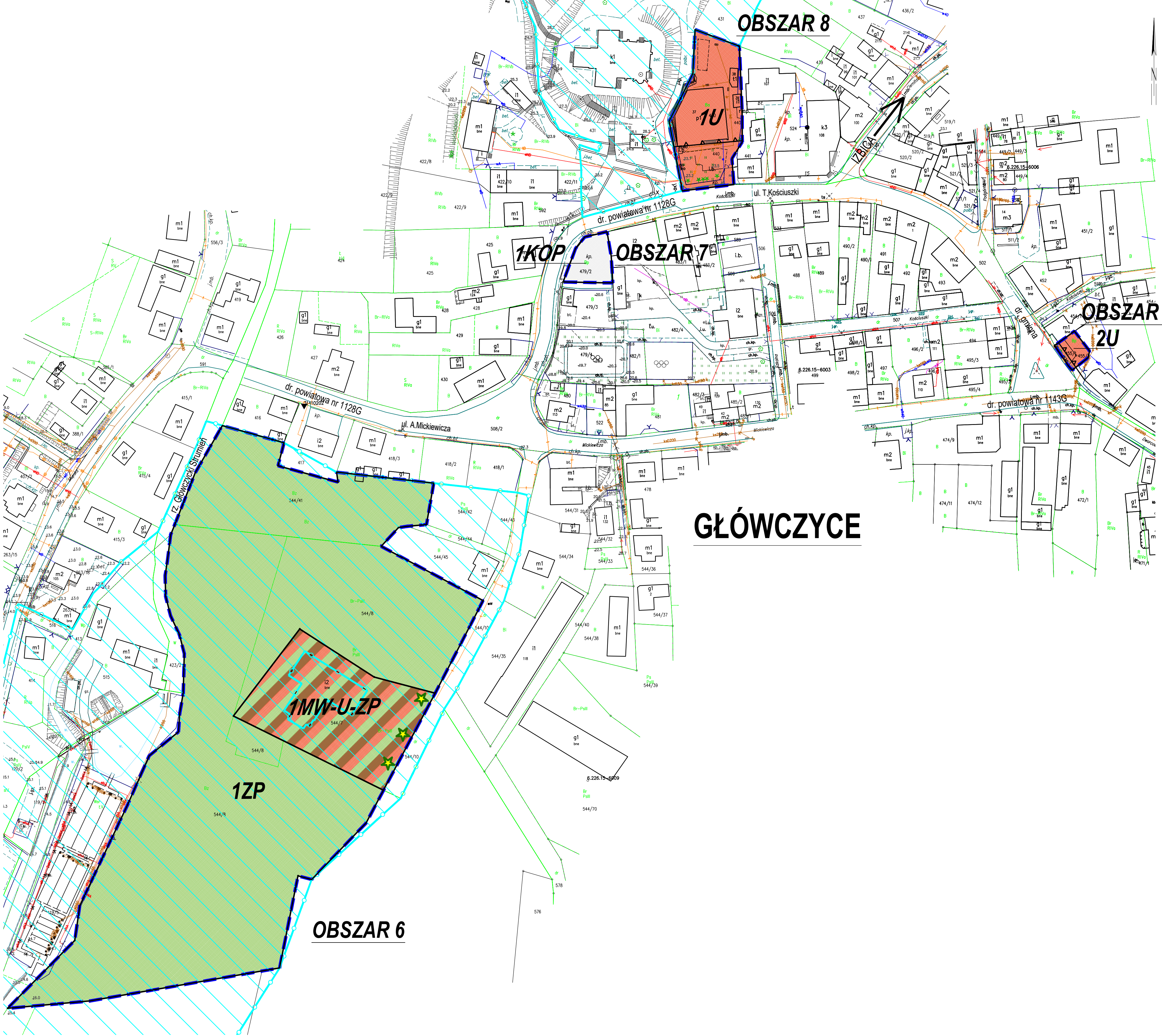
Michał Matkowski

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTY MIEJSCOWOŚCI GŁÓWCZYCE W GMINIE GŁÓWCZYCE

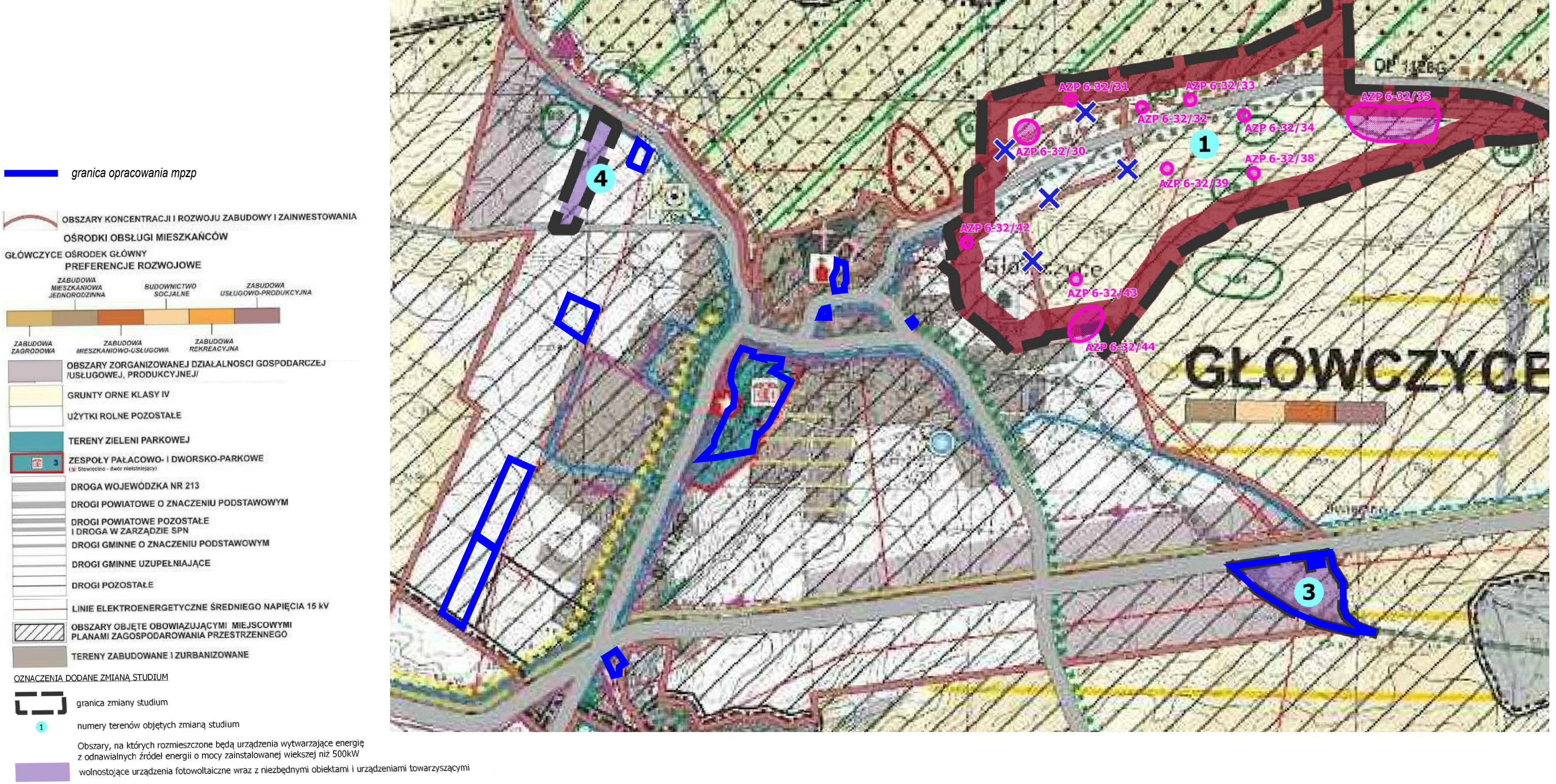
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/149/25
Rady Gminy Główczyce z dnia 25 września 2025 r.

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Główczyce
(projekt zmiany studium - etap do uzgodnień i opiniowania)



- LEGENDA:
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPACOWANIEM PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
 - OZNACZENIE CYFROWO/LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - PRZEZNACZENIE TERENÓW, W TYM:
 - MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ LUB WOLNOSTOJĄCEJ
 - U - TEREN USŁUG
 - MW-U-ZP - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, WIELORODZINNEJ LUB USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
 - PEF - TEREN PRODUKCJI ENERGII, ELEKTROWNIA SŁONECZNEJ
 - RZ - TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
 - ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - KOP - TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI - PARKING
 - OBZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - POMIK PRZYRODY
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
 - STREFA OCHRONNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - ISTNIEJĄCE RÓWY MELIORACYJNE
 - NIELIZYTKI - ZASIĘG ORIENTACYJNY

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały NR XVIII/149/25

Rady Gminy Główny

z dnia 25 września 2025 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:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 12.05.2025 r. do 04.06.2025 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 18.06.2025 r. do projektu planu zgłoszono jedną uwagę.
2. Uwaga zgłoszona dnia 12.06.2025r. przez osobę fizyczną dotyczyła działki ewidencyjnej nr 15 obręb Główny w zakresie wyłączenia z opracowania planu miejscowego tej nieruchomości i pozostawienie dotychczasowej funkcji terenu tj. C06-RO/RS – teren upraw ogrodniczych, teren upraw sadowniczych.
3. Wójt Gminy rozstrzygnął złożoną uwagę i postanowił ją uwzględnić, korygując odpowiednio projekt planu i rekomendując Radzie Gminy Główny zmianę granic opracowania planu i wyłączenie terenu działki ewidencyjnej nr 15 obręb Główny z opracowania dokumentu.
4. Brak uwag nieuwzględnionych.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do Uchwały NR XVIII/149/25

Rady Gminy Główny

z dnia 25 września 2025 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 2025 r. poz. 1153) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 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 4MNW – 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.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

do Uchwały NR XVIII/149/2025

Rady Gminy Główny

z dnia 25 września 2025 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.