

UCHWAŁA NR 208/R/2013
RADY GMINY GŁÓWCZYCE
z dnia 8 maja 2013r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miejscowości Główczyce w zakresie terenów oznaczonych
symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.)

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce” (uchwalonego Uchwałą nr 93/R/2012 z dnia 23 stycznia 2012 r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główczyce w zakresie terenów oznaczonych symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU **zwaną dalej „planem”**.

2. Granice terenu opracowania przedstawiają załączniki graficzne do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący następujące obszary:

- 1) obszar „A” – teren oznaczony w dotychczasowym planie miejscowym symbolem B07-ZŁ - załącznik graficzny nr 1;
- 2) obszar „B” – teren oznaczony w dotychczasowym planie miejscowym symbolami C29ZL-P i cz. C31-PU - załącznik graficzny nr 2.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2,71 ha, w tym: obszar „A” - 1,45 ha, obszar „B” - 1,26 ha.

4. Celem opracowania planu miejscowego jest:

- 1) w obrębie obszaru „A” uporządkowanie stanu prawnego w odniesieniu do faktycznego sposobu użytkowania terenu tj. istnienia Małej Elektrowni Wodnej i zbiornika retencyjnego, a także dopuszczenie możliwości realizacji stawów hodowlanych,
- 2) w obrębie obszaru „B” umożliwienie zmiany przeznaczenia terenu zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz ustalenie dojazdu do planowanej zabudowy drogą wewnętrzną zlokalizowaną w tym terenie,
- 3) ustalenie zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony z zachowaniem warunków określonych w ustawach i przepisach odrębnych,

§2

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.

2. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, - §7 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 niniejszej Uchwały;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - §9 niniejszej uchwały;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §10 niniejszej uchwały;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §11 niniejszej uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §12 niniejszej uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §13 niniejszej uchwały;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §14 niniejszej uchwały;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §15 niniejszej uchwały.

3. Ustalenia graficzne zawarte są na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 - Rysunkach planu w skali 1:1000, na których obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia (literowo – cyfrowe) wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) R/ZL – tereny rolnicze i tereny leśne,
 - b) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) ZL/ZP – tereny zieleni leśnej – zabytkowy park,,
 - e) U/P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - f) KDW – tereny komunikacji wewnętrznej;
- 5) Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków województwa pod nr A-1171;
- 6) Linia elektroenergetyczna średnich napięć 15kV wraz z pasem ograniczeń (po 7 m od osi linii);
- 7) Brak powiązania z drogą wojewódzką nr 213;

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego

§ 3

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni zabudowy terenu – rozumie się przez to powierzchnię budynku/budowli, liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];
- 2) głównej kalenicy dachu – rozumie się przez to kalenicę na dachu przykrywającym zasadniczą bryłę budynku, stanowiącą min 80% powierzchni dachu całego budynku; nie stanowią głównej kalenicy dachu w szczególności kalenice zadaszenia części wejściowej, kalenice lukarn, zadaszeń balkonów i tarasów, itp.;
- 3) głównej bryły budynku - rozumie się przez to zasadniczą bryłę budynku, najwyższą i największą pod względem powierzchni zabudowy część budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku, garaże i części budynku dobudowane, np. oficyny, schody, ganki, itp.;
- 4) usługach komercyjnych – rozumie się przez to usługi takie jak np. handel detaliczny i hurtowy, gastronomia, usługi związane z rekreacją, kulturą i sportem, usługi administracji tzw. biura, różne formy działalności gospodarczej, a także tzw. drobna wytwórczość (usługi rzemiosła);
- 5) usługach nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - rozumie się przez to usługi komercyjne, za wyjątkiem tzw. drobnej wytwórczości, oraz usługi publiczne z zakresu usług oświaty i wychowania za wyjątkiem usług świadczonych przez jednostki samorządu terytorialnego oraz zdrowia i opieki społecznej, za wyjątkiem usług świadczonych w szpitalach i obiektach lecznictwa zamkniętego;
- 6) ustawie o ochronie zabytków – rozumie się przez to ustawę z dn. 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162 poz. 1568, z późniejszymi zmianami) obowiązującą w dniu uchwalania planu;

Rozdział 2 **Ustalenia planu**

§4

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 6. R/ZL (powierzchnia ok. 0,52ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze i leśne położone w dolinie rzeki;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) uprawy rolnicze i leśne,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej,
 - c) lokalizacja budowli związanych z funkcjonowaniem wód, ochroną przed podtopieniem, zalaniem i powodzią,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym, zabudowie oraz prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.MN (powierzchnia około 0,51ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych,
 - b) lokalizacja w budynkach mieszkalnych usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej budynkom mieszkalnym – garaże dla samochodów osobowych, zabudowa gospodarcza, z wyjątkiem hodowli zwierząt gospodarskich,

- d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym i zabudowie.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.U/P (powierzchnia około 0,71ha) oraz 2.U/P (powierzchnia około 0,05ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych i/lub zabudowa produkcyjna,
 - 2) Dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków i budowli związanych z produkcją energii ze źródeł odnawialnych, w szczególności związanych z energetyką wodną,
 - b) lokalizacja budynków i budowli usługowych, za wyjątkiem budynków o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²
 - c) lokalizacja budynków i budowli związanych z hodowlą ryb, w szczególności budowli piętrzących wodę, stawów hodowlanych, urządzeń wodnych, budynków gospodarczych (np. magazynowych), obiektów małej architektury,
 - d) lokalizacja budynków mieszkalnych, wyłącznie jako zabudowa towarzysząca funkcji podstawowej (tzw. mieszkanie dla właściciela),
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym i zabudowie;
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4. ZL/ZP (powierzchnia około 0,32ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni leśnej, stanowiące część zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków województwa pod nr A-1171 jako zespół pałacowo-parkowy;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym i zabudowie.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.WS – rzeka Struga Głównicza (powierzchnia około 0,30ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) obiekty budowlane zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 7. KDW (powierzchnia około 0,19ha) ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji wewnętrznej – droga w klasie technicznej dojazdowej;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy,

b) dopuszcza się lokalizację zjazdów.

§5

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych – obszar wpisany do rejestru zabytków województwa pod nr A-1171 jako zespół pałacowo-parkowy; granice obszaru uwidoczniono na rysunku planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały – obszar „A”; na który składają się następujące elementy struktury przestrzennej:
 - 1) część zabytkowego parku;
 - 2) dawny zespół młyna w zespole pałacowo-parkowym;
 - 3) część cieku wodnego – Strugi Głównicyckiej,
 - 4) zasady ochrony określono w §7 niniejszej Uchwały.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §9 niniejszej Uchwały, w tym w szczególności poprzez określenie wielkości powierzchni zabudowy, minimalnego procenta powierzchni biologicznie czynnej, oraz gabarytów i geometrii dachu a także wysokości projektowanej zabudowy;
 - 2) budynki lokalizowane w obszarze planu powinny kontynuować historyczne gabaryty charakterystyczne dla obiektów regionu kulturowego, w szczególności w terenie 1.U/P (dawny historyczny zespół młyna),
 - 3) wszelkie prace wykonywane na obszarze planu zawierające się w granicach zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1171 należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§6

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i ochrony przyrody:
 - 1) przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budowy;
 - 2) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, w szczególności nie zmieniać w sposób trwały dotychczasowych warunków ochrony przeciwpowodziowej w obszarze planu i w jego sąsiedztwie;
 - 3) uciążliwości wynikające z działalności usługowej lub produkcyjnej nie mogą przekraczać standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 4) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi zabezpieczyć przed uciążliwościami spowodowanymi własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym,
 - 5) obowiązuje wymóg zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla terenów położonych w granicach oraz poza granicami opracowania planu miejscowego;
 - 6) w pasie robót ziemnych wymagane jest zdjęcie i zabezpieczenie humusu;
 - 7) przy realizacji ustaleń planu miejscowego zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną;
 - 8) przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować lub

- przełożyć, a w przypadku uszkodzenia - naprawić, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru;
- 9) przy odprowadzeniu wód opadowych z obszaru planu obowiązuje nakaz uwzględniania uwarunkowań terenów sąsiednich i zakaz powodowania na nich szkód;
 - 10) zmiana sposobu użytkowania terenów objętych planem nie może powodować zagrożenia powodziowego dla terenów przyległych, w szczególności terenów zabudowanych przyległych do rzeki poniżej i w oddziaływaniu istniejącego piętrzenia;
 - 11) lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) usunięcie drzew i krzewów kolidujących z planowanym zainwestowaniem wg przepisów odrębnych.
2. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych terenów zawartych w §9 niniejszej uchwały oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w §12 niniejszej uchwały.

§7

1. Część obszaru opracowania planu w rejonie obszaru „A” znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa pod nr A-1171 jako zespół pałacowo-parkowy (pałac murowany – poł XIXw. 1910/11r/, park z pomnikowym drzewostanem, II poł XIXw/przełom XIX i XXw.) – granicę obszaru uwidoczniono na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały).
2. W obszarze wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa obowiązują następujące zasady ochrony:
 - 1) zachowanie i uczynienie historycznych podziałów parcelacyjnych;
 - 2) zachowanie historycznych proporcji i charakteru zabudowy;
 - 3) kontynuacja tradycyjnych zasad zagospodarowania parceli (działki budowlanej);
 - 4) zachowanie historycznej zieleni związanej z obiektami oraz zieleni naturalnej stanowiącej otoczenie rzeki Struga Głowczycka (dopuszcza się usuwanie zieleni naturalnej z koryta rzeki w celu wykonywania prac konserwacyjnych, w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego, zagrożenia zdrowia i życia oraz zagrożenia dla istniejących urządzeń i obiektów budowlanych);
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - 6) lokalizację nowej zabudowy i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków, wycinkę drzew i krzewów, nasadzenia roślinne, projekt rewaloryzacji założenia pałacowo-parkowego uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków; prace budowlane wykonywać zgodnie z uzyskanym zezwoleniem,

§8

Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w Ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012, poz. 647, z późn. zm.).

§9

1. Dla terenów rolniczych i leśnych oznaczonych symbolem R/ZL obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zakaz lokalizacji budowli rolniczych;
 - 3) wymóg zachowania dostępności do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) ustala się wymóg zachowania dostępu eksploatacyjnego do wód powierzchniowych o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 5) w zagospodarowaniu uwzględnić lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) gabaryty zabudowy budynku głównego: rzut budynku głównej bryły budynku prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9,5m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m;
 - 2) geometria dachu budynku głównego: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy w tym przecinający się (kalenica w kształcie litery L), kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
 - 3) gabaryty zabudowy towarzyszącej; wysokość zabudowy max 5m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy lub jednospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 20°;
 - 4) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż skarpy, zaznaczona na rysunku planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały;
 - 5) w pasie ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć 15 kV, zaznaczonej na rys. planu – zał. nr 2 do niniejszej Uchwały (14m – po 7 m w każdą stronę od osi linii) obowiązuje wymóg uzgodnienia planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z zarządcą sieci; w przypadku skablowania napowietrznej linii wskazany na rysunkach planu (zał. nr 2 do niniejszej uchwały) pas ograniczeń nie obowiązuje;
 - 6) ustala się wymóg zachowania dostępu eksploatacyjnego do wód powierzchniowych o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni terenu;
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%;
 - 9) w zagospodarowaniu uwzględnić lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
3. Dla terenu zabudowy usługowo/produkcyjnej oznaczonego symbolem U/P obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) gabaryty zabudowy, wysokość zabudowy maksymalnie 12,0m, maksymalnie trzy kondygnacje naziemne;
 - 2) nie ustala się geometrii dachu;

- 3) nie ustala się gabarytów obiektów ani geometrii dachu dla obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem elektrowni wodnej, ani urządzeń związanych z hodowlą ryb, wynika ona z wymogów technologicznych;
 - 4) ustala się wymóg zachowania dostępu eksploatacyjnego do wód powierzchniowych o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%;
 - 7) w zagospodarowaniu uwzględnić lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
4. Dla terenów zieleni leśnej, stanowiących część zabytkowego parku oznaczonych symbolem ZL/ZP obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w postaci: zieleni parkowej, zieleńców i skwerów,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) ustala się wymóg zachowania dostępu eksploatacyjnego do wód powierzchniowych o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych, zaleca się pozostawienie pasa terenu o szerokości co najmniej 5m wolnego od zabudowy, ogrodzeń i nasadzeń drzew;
 - 4) w zagospodarowaniu uwzględnić lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem WS obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) nie ustala się gabarytów obiektów ani geometrii dachu dla obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową, wynika ona z wymogów technologicznych;
 - 3) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych – przejazdów uzgodnić z zarządcą wód,
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
6. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) lokalizacja zjazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) lokalizowanie infrastruktury technicznej uzgodnić z zarządcą drogi,
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

§10

1. Na obszarze opracowania planu znajduje się obszar objęty ochroną na podstawie Ustawy o ochronie zabytków; granice obszaru zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego wpisanego rejestru zabytków województwa zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały; zasady zagospodarowania określono w §7 niniejszej Uchwały.

5. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 1,0272ha, w tym w obszarze „A” 0,4532ha oraz w obszarze „B” 0,5740ha.

§11

1. Dopuszcza się podział terenu mieszkaniowego (MN) na działki budowlane przy zachowaniu zasad:
 - 1) podział na maksymalnie sześć działek,
 - 2) kąt położenie granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi w przedziale 60-120 stopni;
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielonej działki 1000m²,
 - 4) powyższe zasady wydzielania nieruchomości nie dotyczą lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
2. Dopuszcza się dalszy podział nieruchomości w terenie U/P na działki budowlane, wynikające z potrzeb prowadzonych w obrębie terenu działalności, normy obszarowej ani zasad dopuszczalnych podziałów nie ustala się.
3. Dla pozostałych terenów obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielania nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
4. Dopuszcza się łączenie działek.
5. Dopuszcza się podział nieruchomości rolnych na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej i leśnej, normy obszarowej ani zasad dopuszczalnych podziałów nie ustala się.

§12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy:

- 1) obiekty budowlane w obszarze planu zaopatrzyć w wodę z projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi bytowymi odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych lub utwardzonych tymczasowo należy odprowadzać powierzchniowo do gruntu,
 - b) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów trwale utwardzonych należy podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenu 5.MN, ze względu na okresowe podtopienia przez spływy powierzchniowe z jednocześnie występującymi wysokimi poziomami wód gruntowych, zaleca się wybudowanie zbiorczej kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód opadowych z tego terenu do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej;
- 5) obiekty budowlane zaopatrzyć w ciepło z indywidualnych źródeł wg zapotrzebowania;

- 6) dopuszcza się w obszarze planu lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych oraz telekomunikacyjnych obiektów budowlanych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego,
 - b) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

§13

1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu w rejonie obszaru A od strony drogi powiatowej nr 1128G (ul. Słupska) – poprzez drogę wewnętrzną – działkę nr 516.
2. Obsługa komunikacyjna obszaru planu w rejonie obszaru B i od strony drogi gminnej (droga poza obszarem opracowania planu) – poprzez wydzieloną w obszarze planu drogę wewnętrzną teren KDW;
3. W stanie istniejącym obowiązuje zakaz włączenia drogi wewnętrznej 7.KDW do drogi wojewódzkiej nr 213; włączenie drogi wewnętrznej będzie możliwe po przebudowie skrzyżowania z zastosowaniem ronda, po uzgodnieniu i na warunkach Zarządcy drogi.
4. Ustalenia dla terenu komunikacyjnego KDW są następujące:
 - 1) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: ulica dojazdowa;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na Rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały);
 - 3) zasady organizacji ruchu: dostępność nieruchomości przyległych do drogi nieograniczona;
 - 4) obowiązuje zakaz włączenia drogi do drogi wojewódzkiej nr 213, dopuszcza się włączenie wyłącznie ruchu pieszego.
5. Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jedno miejsce postojowe na każde mieszkanie;
 - 2) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dwa miejsca postojowe na 100m² usług i dwa miejsca na 6 zatrudnionych; miejsca parkingowe lokalizować na terenie będącym w dyspozycji właściciela obiektu usługowego w odległości nie większej niż 300m od granicy prowadzonej działalności;
 - 3) pozostałe tereny wydzielone w obrębie planu nie wymagają ustalenia minimalnej ilości miejsc parkingowych.

§14

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze planu.

§15

Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenów usługowo-produkcyjnych (U/P)

- 2) Nie ustala się stawki procentowej dla terenów oznaczonych symbolami R/ZL, WS, ZL/ZP, KDW, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§16

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głównicy

§18

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

.....
Przewodniczący Rady Gminy

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miejscowości Główny w zakresie terenów oznaczonych
symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU**

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu**

*Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późn. zm.)*

ustala się, co następuje:

1. PROJEKT zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główny w zakresie terenów oznaczonych symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 23.01.2013r. do 20.02.2013r. w siedzibie Urzędu Gminy Główny, ul. Kościuszki 8, 76-220 GŁÓWCZYCE. W dniu 05.02.2013r. w Sali posiedzeń, znajdującej się przy Bibliotece w Głównych odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późn. zm.) minął w dniu 12.03.2012r.
3. W ustawowym terminie zgłoszono w pisemnej formie jedną uwagę: Weroniki Halczak zam. w Słupsku oraz Heleny Makarskiej zam. w Głównych; zgłoszona pismem z dnia 22 lutego 2013r. (wpływ 06.03.2013r.). Uwaga dotyczy nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 90/1, położonej w obrębie geodezyjnym Główny, w zakresie terenów 05.MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 06.R/ZL – terenów rolniczych i leśnych; wnioskodawca wnosi o zmianę przeznaczenia znaczącej części terenu oznaczonego symbolem 06.R/ZL na cele zabudowy
4. Wójt Gminy Główny rozpatrzył wniesioną uwagę w dniu 26 marca 2013r. i postanowił jej nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Gminy projekcie planu miejscowego.
5. Rada Gminy postanawia nie uwzględniać złożonej uwagi z następującym uzasadnieniem:
W toku sporządzania planu miejscowego dokonano analizy obszaru planu, w tym w szczególności możliwości przeznaczenia go pod zabudowę. Przedmiotowy teren położony jest w sąsiedztwie cieku wodnego Struga Główny. Dojazd do terenu jest od strony istniejącej drogi wewnętrznej, która posiada połączenie z drogą gminną. Teren jest zróżnicowany wysokościowo: najwyżej położone są

tereny w północno-zachodniej części działki nr 90/1 opadając znacząco w kierunku południowym i wschodnim, aż do najniżej położonych terenów w zakolu rzeki. Teren położony najwyżej, również ze względu na sąsiedztwo terenu zabudowanego, nadaje się pod lokalizację zabudowy, natomiast tereny położone w południowej części obszaru opracowania, w zakolu rzeki, powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu. Na skutek dokonanych uzgodnień i opiniowania projektu planu, w szczególności stanowiska wyrażonego przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku Terenowy Oddział w Słupsku – cytując: „z dotychczasowych naszych obserwacji wynika, że teren MN w obszarze B przeznaczony pod zabudowę jest okresowo podtapiany przez spływy powierzchniowe z jednocześnie występującymi wysokimi poziomami wód gruntowych” oraz ponownej wizji w terenie uznano, iż teren w zakolu rzeki całkowicie nie nadaje się pod lokalizację zabudowy i ze względów bezpieczeństwa (zagrożenia ewentualnej przyszłej zabudowy podtopieniem) oraz ze względów ekologicznych (ochrona brzegu rzeki Strugi Głównicy przed zainwestowaniem oraz zachowanie ciągłości ekologicznej) powinien on pozostać nieprzeznaczony pod zabudowę. Zgodnie z tym ustalono rolniczo-leśne przeznaczenie terenu – pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu tej części działki oznaczonej nr 90/1, położonej w obrębie geodezyjnym Głównicy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

załącznik nr 4 do
UCHWAŁY NR 208/R/2013
Rady Gminy Główny
z dnia 8 maja 2013r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miejscowości Główny w zakresie terenów oznaczonych
symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach
ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8
marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) art.216 ust 2
pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 155 poz. 1240 z późn. zm.)*

ustala się , co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej:
 - a. realizacja sieci wodociągowej Ø 110 o długości ok. 250 mb
 - b. realizacja sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200 o długości ok. 250 mb,
2. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej wynosi:
 - a. koszty budowy sieci wodociągowej – 53.750 zł
 - b. koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej – 60.250 zł
3. Dodatkowo, ze względu na ukształtowanie terenu i sąsiedztwo rzeki Główny Struga może wystąpić konieczność budowy sieci kanalizacji deszczowej, której szacunkowy koszt wynosi: 88.750 zł (kanalizacji deszczowej Ø 300 o długości ok. 250 mb).
4. Docelowy koszt zadań wymienionych w pkt. 1 i 3 zostanie określony w kosztorysach do projektów budowlanych.
5. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 1 i ewentualnie 3 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy z ewentualnym udziałem innych, zewnętrznych środków finansowych.
6. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1 i ewentualnie 3 przewiduje się do końca 2018 roku.
7. W wypadku braku możliwości realizacji zadania własnego w wyżej wymienionym terminie, zadanie to należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Główny na kolejne lata.

.....
Przewodniczący Rady Gminy