



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 7 marca 2019 r.

Poz. 1131

UCHWAŁA Nr IV/4/2019
RADY GMINY ŁĘCZYCE
z dnia 28 stycznia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu
geodezyjnego Chmieleniec, gmina Łęczyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz Uchwały Nr XLII/68/2017 Rady Gminy Łęczyce z dnia 4 września 2017 r., Rada Gminy Łęczyce uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chmieleniec, gmina Łęczyce, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce uchwalonego Uchwałą Nr VI/8/2011 Rady Gminy Łęczyce z dnia 25 lutego 2011 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łęczyce o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łęczyce 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 - załącznik nr 3.

3. Obszar planu obejmuje działkę nr ewid. 161/4 oraz część działki nr ewid. 161/1, zlokalizowane w obrębie geodezyjnym Chmieleniec, w gminie Łęczyce, którego granice określono w części graficznej planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 50% powierzchni działki lub terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować co najmniej 70% długości ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem garaży, budynków garażowo-gospodarczych oraz budynków gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego;

- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji wypoczynkowej, a także inne z nimi związane, w tym między innymi siłownie zewnętrzne, stoły do gry;
- 10) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakazytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;
- 2) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – ceglastoczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 3) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży o elewacjach blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody,
 - inwestycji celu publicznego,dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby;
- 2) nakaz wkomponowania projektowanej zabudowy w istniejące zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne;
- 3) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 107 „Pradolina rzeki Łeba”, o średniej głębokości ujęć 5,0-50,0 m p.p.t., poprzez zagospodarowanie ścieków bytowych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu objętego planem przepisów odrębnych Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby;

5) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren 1ZP kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy

zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i ochrony nad zabytkami, w przypadku prowadzenia prac ziemnych naruszających strukturę gruntu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych,

b) urządzenia techniczne i sieci infrastruktury technicznej;

3) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 60 m²;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%;

7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;

8) dachy:

a) budynków mieszkalnych: dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie lub jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

9) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;

10) maksymalną wysokość:

a) budynków mieszkalnych: 8,0 m,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 4,5 m;

11) maksymalną liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1000 m²;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji urządzeń technicznych i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 14) nakaz realizacji miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §12 ust. 1 pkt 2;
- 15) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN z drogi 1KDW,
 - b) terenu 2MN z drogi 2KDW,
 - c) terenu 3MN z dróg 1KDW, 3KDW,
 - d) terenu 4MN z drogi 3KDW.

§ 10. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej, w tym zieleni ozdobnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
 - b) wiaty o maksymalnej wysokości 4,0 m,
 - c) miejsca postojowe dla rowerów,
 - d) urządzenia techniczne i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi 1KDW.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW:
 - a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych i sieci infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej:
 - a) co najmniej 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to miejsca postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) co najmniej jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych,
 - c) miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji urządzeń technicznych i sieci infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;

- 2) dopuszczenie odstępstwa od nakazu, o którym mowa w pkt. 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej lub własnych ujęć,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych lub zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
 - c) likwidację indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich lub odprowadzanie do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z pozostałych terenów,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej lub źródeł indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości na:
 - a) terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN - 1000 m², przy zachowaniu:
 - minimalnej szerokości frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych,
 - kąta przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°,

b) pozostałych terenach – nie ustala się;

3) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji urządzeń technicznych i sieci infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy Łęczyce

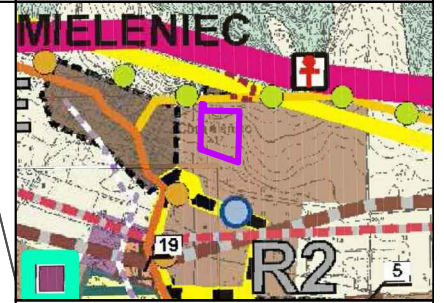
Tomasz Białobrzęski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNEGO CHMIELENIEC, GMINA ŁĘCZYCE

Załącznik nr 1
do uchwały nr IV/4/2019
Rady Gminy Łęczycy
z dnia 28.01.2019 r.

do uchwały IV/4/2019
Rady Gminy Łęczycy
z dnia 28 stycznia 2019 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA - "RYSUNEK PLANU"



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁĘCZYCE

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny zabudowy - orientacja, obszary wlotowe
- tereny terenu zielonego - przebieg linii energetycznych, szlak o poszerzeniu minimum 100m



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- orientacyjna linia podziału wewnętrznego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP** - teren zieleni urządzonej
- KDW** - tereny dróg wewnętrznych
- obszar głównego zbiornika wód podziemnych nr 107 Pradolina rzeki Łeba

KONCEPT Pracownia Urbanistyczna
 Koncept Pracownia Urbanistyczna
 tel. (+48) 61 307 03 53
 e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
 www.konceptpracownia.pl

1 : 1000



Załącznik nr 2
do uchwały Nr IV/4/2019
Rady Gminy Łęczyce
z dnia 28 stycznia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŁĘCZYCE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNI
IONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. w Dz.U. z 2018 r. , poz. 1945) Rada Gminy Łęczyce stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 marca 2018 roku do 30 marca 2018 roku. Termin składania uwag wyznaczono od dnia 16 kwietnia 2018 roku.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3

do uchwały Nr IV/4/2019

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 28 stycznia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŁĘCZYCE 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 (j.t. w Dz.U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Gminy Łęczyce rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których należy rozwój sieci, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;

2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1) udział inwestycji w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”;

2) wydatki z budżetu gminy;

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.