

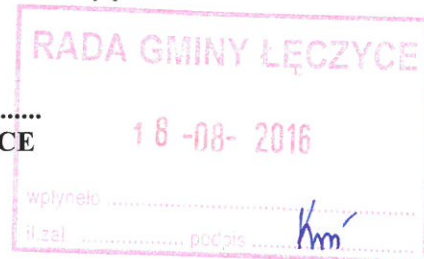
Projekt

z dnia 17 sierpnia 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁĘCZYCE**

z dnia 6 lipca 2016 r.



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 104/3, 100/3, 98, 62/1, 62/2, 63, 49, 3, 4/1, 158/1, 116/4, 116/3, 109/1, 2, 40, 41, 42, 43, 64, 4/2, 5, 6, 11/1, 14, 8/3, 7, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 51/1, 51/2, cz. 50/2, cz. 61, 102, 103, 110/1, 112, 113, cz. 118, 159, 166/1, 167/1, 167/2 i cz. 164/1 w obrębie geodezyjnym Strzelęcino, gmina Łęczyce.

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1515, z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXXIX/122/2010 Rady Gminy Łęczyce z dnia 19 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 104/3, 100/3, 98, 62/1, 62/2, 63, 49, 3, 4/1, 158/1, 116/4, 116/3, 109/1 w obrębie geodezyjnym Strzelęcino, gmina Łęczyce; w związku z Uchwałą Nr XVIII/11/2012 Rady Gminy Łęczyce z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/122/2010 Rady Gminy Łęczyce z dnia 19 marca 2010r. polegającej na rozszerzeniu granic sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o działki nr: 1, 2, 40, 41, 42, 43, 64, 4/2, 5, 6, 11/1, 14, 8/3, 7, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 51/1, 51/2, cz. 50/2, cz. 61, 102, 103, 110/1, 112, 113, cz. 118, 159, 166/1, 167/1, 167/2 i cz. 164/1 w obrębie geodezyjnym Strzelęcino, gmina Łęczyce, Rada Gminy w Łęczycach uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce” uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 104/3, 100/3, 98, 62/1, 62/2, 63, 49, 3, 4/1, 158/1, 116/4, 116/3, 109/1, 2, 40, 41, 42, 43, 64, 4/2, 5, 6, 11/1, 14, 8/3, 7, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 51/1, 51/2, cz. 50/2, cz. 61, 102, 103, 110/1, 112, 113, cz. 118, 159, 166/1, 167/1, 167/2 i cz. 164/1 w obrębie geodezyjnym Strzelęcino, gmina Łęczyce, obejmującego teren o powierzchni ok. 200 ha, w granicach określonych na rysunku planu, o których mowa w § 2 pkt 1.

**DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne**

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łęczyce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający przepisy ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania, na które składają się:
 - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,



- c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II. **Ustalenia ogólne**

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, które przeważa na danym terenie;
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem, ułatwiającym jego identyfikację;
- 3) **elektrowni wiatrowej** (farmie wiatrowej) – rozumie się przez to obiekt infrastruktury technicznej energetyki stanowiący całość techniczno-użytkową składającą się z budowli, tj. fundamentu i wieży nośnej, urządzenia prądotwórczego przetwarzającego energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, wraz niezbędnymi instalacjami i urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną i sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz obiektów budowlanych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony, łopaty wirnika elektrowni wiatrowych;
- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych po obrysie z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zajętej przez obiekty budowlane do powierzchni działki;
- 7) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;

- 8) **szyldzie** – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek formie - nie będące szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 11) **objektach nadawczo – odbiorczych telekomunikacji** – należy przez to rozumieć obiekty służące do nadawania, odbioru lub transmisji informacji za pomocą fal radiowych, optycznych lub innych środków wykorzystujących energię elektromagnetyczną takie, jak stacje bazowe telefonii komórkowej, nadajniki telewizyjne, radiostacje, anteny telewizyjne i satelitarne, a także obiekty do nich podobne;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz plany ochrony przestrzennych form ochrony przyrody;
- 13) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan istniejący na dzień uchwalenia planu. Pozostałe terminy użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z ogólnym znaczeniem słownikowym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

§ 6. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem i numerem porządkowym **EW** – tereny lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, **RM** – tereny zabudowy zagrodowej, **R** – tereny rolnicze, **ZL** – tereny lasów, **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) granice stref oddziaływania siłowni wiatrowych (o szerokości 450 m);
- 6) przebieg linii elektroenergetycznej 40okV ze strefą techniczną (pasem ograniczeń);
- 7) przebieg linii elektroenergetycznej 15kV ze strefą techniczną (pasem ograniczeń);
- 8) przebieg projektowanego gazociągu DN700 ze strefą kontrolowaną;
- 9) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego.

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią treść informacyjną:

- 1) granice administracyjne gminy;
- 2) przebieg regionalnej trasy rowerowej;
- 3) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego z folwarkiem.

Rozdział 1.

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

§ 7. 1. Obszar planu obejmuje:

- 1) 22 tereny oznaczonych numerami porządkowymi od 1 do 22 z następującymi symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie terenów:
 - a) **EW** – tereny lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - b) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) **R** – tereny rolnicze,

- d) **ZL** – tereny lasów,
- 2) 14 terenów komunikacji oznaczonych numerami porządkowymi od 1 do 14 z następującymi symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie terenów:
 - a) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - b) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych ustala się:

- a) zakaz sytuowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej,
- b) zakaz lokalizowania reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED skierowanych częścią ekspozycyjną w kierunku dróg publicznych oraz okien w obiektach mieszkalnych,
- c) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych,
- d) zakaz lokalizowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów, których:
 - łączna powierzchnia części ekspozycyjnej, mierzona po obrysie zewnętrznym, jest większa niż 2,0 m²,
 - mocowanie zmienia lub zakrywa detal architektoniczny oraz okna – zezwala się na lokalizowanie jedynie na ogrodzeniach lub elewacjach budynków; przekaz reklamowy lub informacyjny nie dotyczy prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych,

2. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w Dziale II uchwały.

3. Na terenach oznaczonych symbolem **RM** ustala się:

- a) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych od strony dróg publicznych,
- b) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji,
- c) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości,
- d) nakaz wykończenia elewacji w nowych oraz podlegających przebudowie i modernizacji budynkach, materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą.

4. Na terenach oznaczonych symbolem **EW** ustala się:

- a) nakaz realizacji ujednoczonego typu poszczególnych siłowni wiatrowych dla całego obszaru objętego planem,
- b) nakaz stosowania jednolitej, neutralnej kolorystyki - w odcieniach bieli i szarości wież i skrzydeł poszczególnych siłowni wiatrowych oraz matowej powierzchni niepowodującej refleksów świetlnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. W granicach planu ustala się następujące zasady:

- 1) zezwala się na lokalizację instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii jako instalacji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
- 2) konieczności zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami prawa;
- 3) zachowania istniejących terenów zieleni, cennych zbiorowisk roślinnych, zieleni wysokiej oraz szpalerów drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki służącej prawidłowej realizacji ustaleń planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury,

- 4) zachowania istniejących wód śródlądowych, w tym oczek wodnych, bezodpływowych zagłębień terenu, urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej. Dopuszcza się skanalizowanie istniejących rowów lub ich przebudowę;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 6) selektywne gromadzenie warstw: humusowej i mineralnej, przy czym ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów oraz z zaleceniem podziału na frakcje suchą i moką.

2. W granicach planu obowiązuje zakaz:

- 1) prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- 2) zmiany rzeźby terenu, przy czym zmiany na skutek prowadzonych prac budowlanych związanych z budową siłowni wiatrowych, należy przywrócić do stanu pierwotnego, z wyłączeniem terenów, których zainwestowanie jest niezbędne do prawidłowej budowy i funkcjonowania siłowni wiatrowych;
- 3) stosowania paliw wysokoemisyjnych do celów grzewczych w nowopowstających budynkach.

§ 10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową (jako teren zabudowy zagrodowej) w rozumieniu właściwych przepisów odrębnych służących ochronie przed hałasem.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. W granicach planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, znajdującego się w Wojewódzkiej/Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych). W granicach strefy wszelkie zainwestowanie należy poprzedzić badaniami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami.

2. Obszar w granicach planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko – parkowego z folwarkiem w Strzelęcinie, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są tereny położone w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**.

2. W liniach rozgraniczających ww. terenów, obowiązuje zakaz:

- a) zabudowy obiektami kubaturowymi,
- b) lokalizowania ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenie elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, a także elementów zagospodarowania parkingów czy systemów barierek i ogrodzeń poprawiających bezpieczeństwo wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

3. W liniach rozgraniczających ww. terenów zezwala się na:

- a) realizację dróg rowerowych oraz ciągów pieszych i pieszo – rowerowych,
- b) lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem danego terenu oraz tablic informacyjnych w sposób nieograniczający ruchu pieszych i pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających ww. terenów ustala się nakaz zachowania spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: latarnie i obiekty małej architektury.

5. Na terenach komunikacji oznaczonych symbolem **KDW** ustala się konieczność zapewnienia ogólnego dostępu, w tym dojazdu do pól uprawnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale II uchwały.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 14. Nie dotyczy.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. Nie ustala się.

Rozdział 9.

Szczegółowe warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów określone w Dziale II niniejszej uchwały.

2. W granicach planu dla terenów oznaczonych symbolem R wprowadza się zakaz zabudowy budynkami, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

3. W granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę oddziaływania siłowni wiatrowych o szerokości 450m, w której ustala się zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i zwierząt.

4. W granicach planu, dla projektowanego gazociągu DN700, ustala się strefę technologiczną o szerokości 12 m (po 6m po obu stronach od osi gazociągu), dla której zastosowanie mają przepisy odrębne.

5. Ustala się lokalizację wież elektrowni wiatrowych wyłącznie na terenach EW przy czym zasięg łopat może wykraczać poza tereny oznaczone symbolem EW na przyległe tereny.

6. W granicach planu, dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 400kV ustala się pas ograniczeń (strefę techniczną) o szerokości 70 m (po 35 m po obu stronach od osi linii), w którym obowiązują zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i zwierząt.

7. W granicach planu, dla istniejących i projektowanych napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV ustala się pas ograniczeń (strefę techniczną) o szerokości 15 m (po 7,5 m po obu stronach od osi linii), w którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i zwierząt.

8. W granicach planu ustala się następujące odległości planowanych turbin siłowni wiatrowych od istniejących linii elektroenergetycznych:

- 1) od linii niskiego napięcia nn 0,4kV: 20 m dla linii jednotorowej i 25 m dla linii dwutorowej,
- 2) od linii średniego napięcia SN 15kV: 25 m dla linii jednotorowej i 30 m dla linii dwutorowej.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Dostępność drogową terenów w granicach planu ustala się z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem §17 ust. 6,

2. Dla wszystkich istniejących i projektowanych dróg w granicach planu ustala się zakaz podziału na działki budowlane, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, których wielkość będzie wynikała z faktycznych potrzeb infrastruktury,

3. W granicach istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.

4. Dopuszcza się zachowanie szerokości istniejących w granicach planu dróg zgodnie z ich granicami wynikającymi z ewidencji gruntów oraz rysunku planu.

5. Dla projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW ustala się minimalną szerokość w linach rozgraniczających 5,0 m.

6. W granicach opracowania planu, poza gruntami chronionymi prawem, zezwala się na wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku do obsługi terenów w granicach planu [Do tego par były nasze pytania]

§ 18. Dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się minimalny wskaźnik parkingowy, do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, o wielkości minimum 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego.

§ 19. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci zezwala się na zaopatrzenie z ujęć indywidualnych,
- b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

4) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych; zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, a także z odnawialnych źródeł energii;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- c) z sieci elektroenergetycznej niskiego (nn) lub średniego napięcia (SN),
- d) nowoprojektowane sieci SN i nn należy realizować jako sieci kablowe lub napowietrzne w uzasadnionych przypadkach,
- e) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi winno odbywać się na warunkach określonych przez przepisy odrębne;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) z gazu butlowego, a docelowo w oparciu o gaz ziemny z sieci gazowniczej;

7) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji, a do czasu rozbudowy sieci dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- b) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
- c) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków uściślonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci;

8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dachów obiektów budowlanych, terenów zabudowy, placów montażowych ustala się infiltrację powierzchniową. Dla terenów zabudowy zezwala się na retencjonowanie wód opadowych,
- b) z terenów utwardzonych (twardych): parkingów, dróg, placów manewrowych do gruntu po wstępnym oczyszczeniu za pomocą odpowiednich separatorów lub osadników - zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, prawa wodnego i prawa budowlanego,
- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
- f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

9) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

a) poprzez istniejące i nowoprojektowane kanały technologiczne na warunkach określonych przepisami odrębnymi oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawczo – odbiorcze telekomunikacji, z zastrzeżeniem ich wkomponowania i zamaskowania w istniejącym krajobrazie przyrodniczym.

2. Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg dla zarządzających sieciami.

3. Inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych we właściwych przepisach odrębnych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 20. Na terenach oznaczonych symbolem **R** oraz na terenach komunikacji dopuszcza się możliwość prowadzenia robót budowlanych, w tym zjazdów; dróg utwardzonych, placów manewrowych dla potrzeb związanych z realizacją, modernizacją, konserwacją i likwidacją siłowni wiatrowych. Roboty budowlane mają charakter tymczasowy i po ich zakończeniu obowiązują przywrócenie dotychczasowego użytkowania terenu

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami EW i RM ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

§ 22. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1-RM, 2-RM, 3-RM** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – 5m od linii rozgraniczającej teren od drogi gminnej (poza granicami planu) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

g) minimalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

h) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym - nie więcej niż 9 m dla zabudowy mieszkaniowej i 10 m dla zabudowy gospodarczej i inwentarskiej,

i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,

j) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kalenicą skierowaną równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki,

k) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

a) w granicach terenu nie zezwala się na wydzielanie dróg wewnętrznych,

b) zezwala się na lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z §19.

§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4-EW, 5-EW, 6-EW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) linia zabudowy: zgodne z liniami rozgraniczającymi terenu,
- b) powierzchnia zabudowy – nie ustala się,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – nie dotyczy,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
- e) forma zabudowy – budowla,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
- g) minimalna szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
- h) wysokość zabudowy – do 195 m liczona od powierzchni terenu do skrajnego punktu łopaty wirnika w jej pionowym położeniu,
- i) poziom posadzki parteru – nie ustala się,
- j) geometria i pokrycie dachu – nie dotyczy,
- k) moc dla pojedynczej siłowni wiatrowej – od 2,0 MW do 5,0 MW każda;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) Obowiązek zgłaszania Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego informacji o przeszkodach lotniczych godnie z przepisami odrębnymi,
- b) Obowiązek zgłaszania inwestycji Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, w myśl ustaleń zawartych w przepisach odrębnych,
- c) oznakowanie i oświetlenie siłowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) nakaz realizacji ujednoliconego typu poszczególnych siłowni wiatrowych dla całego obszaru objętego planem,
- e) nakaz stosowania jednolitej, neutralnej kolorystyki wież i skrzydeł poszczególnych siłowni wiatrowych oraz matowej powierzchni niepowodującej refleksów świetlnych,
- f) dopuszcza się sytuowanie siłowni wiatrowych w ramach terenów oznaczonych symbolem EW przy zachowaniu przewidzianych prawem norm hałasu dla terenów sąsiednich z prawem do zabudowy,
- g) dopuszcza się lokalizację masztów pomiarowych,
- h) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i placów montażowych,
- i) dopuszcza się wykonanie ochronnego ogrodzenia ażurowego wokół poszczególnych turbin wiatrowych, z wykluczeniem ogrodzeń betonowych, żelbetowych lub z materiałów prefabrykowanych,
- j) zakaz lokalizowania nośników reklamowych innych niż te zawierające nazwę i symbol producenta lub właściciela siłowni wiatrowej.

§ 24.1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7-R, 8-R, 9-R, 10-R, 11-R, 12-R, 13-R, 14-R, 15-R, 16-R, 17-R wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny rolnicze.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) zakaz zabudowy budynkami z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i szczegółowych warunków zagospodarowania pkt 3),
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) na części terenów ustala się strefę ochronną siłowni wiatrowych zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala się zakaz lokalizacji budynków,
- b) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w tym sieci wysokiego napięcia 400kV ustala się strefy techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się lokalizację masztów pomiarowych,

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w tym związanej z budową, eksploatacją i likwidacją siłowni wiatrowych.

§ 25. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 18-ZL, 19-ZL, 20-ZL, 21-ZL, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny lasów;
- 2) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązują zasady zgodne z właściwymi przepisami o lasach.

§ 26. 2. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-KDD, 2-KDD, 3-KDD, 4-KDD wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, minimum 10m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z obsługą techniczną drogi oraz zgodnie z §23.

§ 27. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5-KDW, 4-KDW, 5-KDW, 6-KDW, 7-KDW, 8-KDW, 9-KDW, 10-KDW, 11-KDW, 12-KDW, 13-KDW, 14-KDW wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, minimum 5m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z obsługą techniczną drogi oraz zgodnie z §23.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

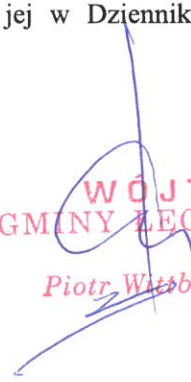
§ 28. 1. Dla gruntów rolnych klas I – III, o których mowa we właściwych przepisach dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2. W granicach planu miejscowego wymogiem, o którym mowa w ust. 1 objętych jest 2,2199 ha gruntów klasy IIIa i IIIb.

§ 29. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyce.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.


Piotr Jamicki


WÓJT
GMINY ŁĘCZYCE
Piotr Wiśbrodt

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Gminy Łęczyce postanawia, co następuje:

1. Do projektu planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu wniesiono 1 uwagę w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga została wniesiona w dniu 21 listopada 2014r. przez osobę prywatną zamieszkałą w Strzelęcinie. Dotyczy odsunięcia siłowni wiatrowych od zabudowań wsi Strzelęcino na odległość większą niż 600 m w celu poprawy komfortu życia mieszkańców, ograniczenia oddziaływania akustycznego, efektu migotania i poprawy walorów krajobrazowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Odległość projektowanych siłowni wiatrowych od najbliższych zabudowań wynosi minimum 600 m, co zabezpiecza w dostateczny sposób potencjalne negatywne oddziaływania na środowisko przyrodnicze, a przede wszystkim zdrowie i życie ludzi. Obecna technologia produkcji turbin wiatrowych, silników i innych elementów konstrukcyjnych pozwala na zmniejszenie odległości i strefy oddziaływania od najbliższych zabudowań. Ze względu na uwarunkowania fizjograficzne projektowana inwestycja została zaprojektowana w jak największej możliwej odległości od miejscowości. Ponadto wykonane analizy przestrzenne, jak również uzgodniona z właściwymi organami ochrony środowiska prognoza oddziaływania na środowisko nie wykazały potencjalnych negatywnych oddziaływań. W związku z tym należy uznać, że inwestycja jest umiejscowiona optymalnie, zgodnie z zachowaniem wymogów i norm. Pozwoli to ograniczyć uciążliwości dla mieszkańców Strzelęcina, zachować istniejące siedliska cennych gatunków awifauny oraz zaspokoić zamierzenia inwestora.

Natomiast jedna lokalizacja wiatraka położonego najbliżej zabudowań została usunięta.

2. Do projektu planu po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu wniesiono 7 uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Uwaga nr 1 została wniesiona w dniu 13.05.2016r. przez osobę prywatną zamieszkałą w Strzelęcinie.

Treść uwagi: Przeznaczenie terenu pod budowę elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie nieruchomości własności wnioskodawcy wpłynie ujemnie na wartość tej nieruchomości. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowej w odległości mniejszej niż 3km od działki nr 50/1 położonej w obrębie geodezyjnym Strzelęcino wnioskodawca żądać będzie od Gminy realizacji roszczeń w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu został zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskał wszystkie wymagane obowiązującymi przepisami uzgodnienia oraz został zrealizowany zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w „studium”. Stronie, która uważa, że wejście w życie planu wpłynęło na ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób bądź wpłynęło na obniżenie wartości jego nieruchomości, przysługuje prawo do odszkodowania w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestia zasadności ewentualnych roszczeń odszkodowawczych będzie rozpatrywana w odrębnym postępowaniu.

2) Uwaga nr 2 została wniesiona w dniu 16.05.2016r. przez osoby prywatne zamieszkałe w Strzelęcinie.

Treść uwagi: Przeznaczenie terenu pod budowę elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie nieruchomości własności wnioskodawcy wpłynie ujemnie na wartość tej nieruchomości. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowej w odległości mniejszej niż 3km od działek nr 50/2, 25/1, 1, 4/2 położonych w obrębie geodezyjnym Strzelęcino wnioskodawca żądać będzie od Gminy realizacji roszczeń w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu został zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskał wszystkie wymagane obowiązującymi przepisami uzgodnienia oraz został

zrealizowany zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w „studium”. Stronie, która uważa, że wejście w życie planu wpłynęło na ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób bądź wpłynęło na obniżenie wartości jego nieruchomości, przysługuje prawo do odszkodowania w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestia zasadności ewentualnych roszczeń odszkodowawczych będzie rozpatrywana w odrębnym postępowaniu.

3) Uwaga nr 3 została wniesiona w dniu 16.05.2016r. przez osobę prywatną zamieszkałą w Strzelęcinie.

Treść uwagi: Przeznaczenie terenu pod budowę elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie nieruchomości własności wnioskodawcy wpłynie ujemnie na wartość tej nieruchomości. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowej w odległości mniejszej niż 3km od działki nr 25/3 położonej w obrębie geodezyjnym Strzelęcino wnioskodawca żądać będzie od Gminy realizacji roszczeń w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu został zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskał wszystkie wymagane obowiązującymi przepisami uzgodnienia oraz został zrealizowany zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w „studium”. Stronie, która uważa, że wejście w życie planu wpłynęło na ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób bądź wpłynęło na obniżenie wartości jego nieruchomości, przysługuje prawo do odszkodowania w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestia zasadności ewentualnych roszczeń odszkodowawczych będzie rozpatrywana w odrębnym postępowaniu.

4) Uwaga nr 4 została wniesiona w dniu 16.05.2016r. przez osobę prywatną zamieszkałą w Strzelęcinie.

Treść uwagi: Przeznaczenie terenu pod budowę elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie nieruchomości własności wnioskodawcy wpłynie ujemnie na wartość tej nieruchomości. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowej w odległości mniejszej niż 3km od działek nr 41, 43, 44, 45 położonych w obrębie geodezyjnym Strzelęcino wnioskodawca żądać będzie od Gminy realizacji roszczeń w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu został zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskał wszystkie wymagane obowiązującymi przepisami uzgodnienia oraz został zrealizowany zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w „studium”. Stronie, która uważa, że wejście w życie planu wpłynęło na ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób bądź wpłynęło na obniżenie wartości jego nieruchomości, przysługuje prawo do odszkodowania w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestia zasadności ewentualnych roszczeń odszkodowawczych będzie rozpatrywana w odrębnym postępowaniu.

5) Uwaga nr 5 została wniesiona w dniu 16.05.2016r. jako wniosek zbiorowy mieszkańców sołectwa Strzelęcino.

Treść uwagi: wnioskodawcy kwestionują przeznaczenie terenu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Sołectwa Strzelęcino na lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą. W uzasadnieniu podnoszą, że:

- a) Wiatraki umiejscowione są zbyt blisko zabudowań mieszkalnych i gospodarczych, co wiązać się będzie z dużą uciążliwością dla mieszkańców poprzez emitowany hałas i migotanie cienia, powodujące liczne zaburzenia zdrowotne,
- b) Lokalizacja wiatraków naruszy walory środowiska naturalnego, wiatraki staną się dominującym elementem krajobrazu,
- c) Budowa wiatraków wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości gruntów i nieruchomości,
- d) W wyniku budowy wiatraków znaczna część ziemi wokół zostanie wykluczona z możliwości jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej

Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu został zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskał wszystkie wymagane obowiązującymi przepisami uzgodnienia oraz został zrealizowany zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w „studium”. Elektrownie wiatrowe są synonimem czystej, ekologicznej energii. Projekt planu uzyskał uzgodnienia i pozytywne opinie również organów, które rozpatrują dokumentację pod kontem krajobrazowym, czyli Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W procedurze opracowania planu została sporządzona prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, która nie wykazała znaczącego wpływu na środowisko. Z przeprowadzonych badań wynika, że

obszar zabudowy wsi Strzelęcino będzie znajdował się w zasięgu hałasu nie przekraczającym 45 dB, co zapewnia dotrzymanie obowiązujących norm, dzięki czemu pozostanie bez znaczącego wpływu na klimat akustyczny okolicy. Pełna ocena wpływu turbin wiatrowych na środowisko możliwa będzie jednakże dopiero na etapie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Ustalenie w planie zakazu zabudowy na terenach leżących w strefie oddziaływania wiatraków nie wpłynie na ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, ponieważ zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w „studium” tereny te są wskazane pod rozwój energetyki wiatrowej, nie zaś funkcji mieszkaniowej.

Stronie, która uważa, że wejście w życie planu wpłynęło na ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób bądź wpłynęło na obniżenie wartości jego nieruchomości, przysługuje prawo do odszkodowania w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestia zasadności ewentualnych roszczeń odszkodowawczych będzie rozpatrywana w odrębnym postępowaniu.

6) Uwaga nr 6 została wniesiona w dniu 20.05.2016r. przez osobę prywatną zamieszkałą w Strzelęcinie.

Treść uwagi: Przeznaczenie terenu pod budowę elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie nieruchomości własności wnioskodawcy wpłynie ujemnie na wartość tej nieruchomości. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowej w odległości mniejszej niż 3km od działki nr 23/2 położonej w obrębie geodezyjnym Strzelęcino wnioskodawca żądać będzie od Gminy realizacji roszczeń w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu został zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskał wszystkie wymagane obowiązującymi przepisami uzgodnienia oraz został zrealizowany zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w „studium”. Stronie, która uważa, że wejście w życie planu wpłynęło na ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób bądź wpłynęło na obniżenie wartości jego nieruchomości, przysługuje prawo do odszkodowania w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestia zasadności ewentualnych roszczeń odszkodowawczych będzie rozpatrywana w odrębnym postępowaniu.

7) Uwaga nr 7 została wniesiona w dniu 20.05.2016r. przez osobę prywatną zamieszkałą w Strzelęcinie.

Treść uwagi: Przeznaczenie terenu pod budowę elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie nieruchomości własności wnioskodawcy wpłynie ujemnie na wartość tej nieruchomości. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowej w odległości mniejszej niż 3km od działki nr 12 położonej w obrębie geodezyjnym Strzelęcino wnioskodawca żądać będzie od Gminy realizacji roszczeń w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu został zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskał wszystkie wymagane obowiązującymi przepisami uzgodnienia oraz został zrealizowany zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w „studium”. Stronie, która uważa, że wejście w życie planu wpłynęło na ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób bądź wpłynęło na obniżenie wartości jego nieruchomości, przysługuje prawo do odszkodowania w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestia zasadności ewentualnych roszczeń odszkodowawczych będzie rozpatrywana w odrębnym postępowaniu.

WOJCI
GMINY LĘCZYCE
Piotr Wittbrodt

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 6 lipca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Gminy Łęczyce postanawia, co następuje:

1. W związku z treścią §19 uchwały, w granicach planu inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane ze środków budżetowych gminy, w ramach budżetów rocznych i wieloletnich planów inwestycyjnych. W/w sposób finansowania będzie określał też kolejność realizacji poszczególnych w/w zadań. W tym zakresie znajdują się:

- roboty budowlane sieci wodociągowych;
- roboty budowlane sieci kanalizacji sanitarnej;
- roboty budowlane sieci kanalizacji deszczowej.

WÓJT
GMINY ŁĘCZYCE

Piotr Wittbrodt

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 104/3, 100/3, 98, 62/1, 62/2, 63, 49, 3, 4/1, 158/1, 116/4, 116/3, 109/1, 2, 40, 41, 42, 43, 64, 4/2, 5, 6, 11/1, 14, 8/3, 7, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 51/1, 51/2, cz. 50/2, cz. 61, 102, 103, 110/1, 112, 113, cz. 118, 159, 166/1, 167/1, 167/2 i cz. 164/1 w obrębie geodezyjnym Strzelęcino, gmina Łęczyce.

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXXIX/122/2010 Rady Gminy Łęczyce z dnia 19 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 104/3, 100/3, 98, 62/1, 62/2, 63, 49, 3, 4/1, 158/1, 116/4, 116/3, 109/1 w obrębie geodezyjnym Strzelęcino, gmina Łęczyce; w związku z Uchwałą Nr XVIII/11/2012 Rady Gminy Łęczyce z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/122/2010 Rady Gminy Łęczyce z dnia 19 marca 2010r. polegającej na rozszerzeniu granic sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o działki nr: 1, 2, 40, 41, 42, 43, 64, 4/2, 5, 6, 11/1, 14, 8/3, 7, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 51/1, 51/2, cz. 50/2, cz. 61, 102, 103, 110/1, 112, 113, cz. 118, 159, 166/1, 167/1, 167/2 i cz. 164/1 w obrębie geodezyjnym Strzelęcino, gmina Łęczyce.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 200 ha. Celem przedmiotowego planu jest stworzenie warunków dla realizacji trzech elektrowni wiatrowych.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce”.

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.):

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;
- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone;
- przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;
- teren objęty planem jest tylko częściowo zainwestowany. Nowe tereny budowlane zostały wyznaczone w oparciu o wymagania ładu przestrzennego, z zachowaniem kontynuacji funkcji i formy oraz dobrych proporcji w wyznaczeniu nowych terenów inwestycyjnych w stosunku istniejącego zagospodarowania. Nowa struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący i modernizowany układ

komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- na terenie planu nie występuje zabudowa mieszkaniowa a komunikacja oparta jest o system istniejących dróg Publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, co za tym idzie nie istnieje potrzeba realizacji transportu publicznego;
- w planie dopuszczone są na wszystkich drogach możliwości sytuowania ciągów pieszych i rowerowych;
- nowa zabudowa realizowana będzie na obszarach przygotowanych do zabudowy, czyli na obszarach charakteryzujących się wysokim dostępem do sieci komunikacyjnej oraz dobrym stopniem wyposażenia w sieci infrastrukturalne adekwatne dla nowej, planowanej funkcji.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

- nie zbadano zgodności planu z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na brak takiego opracowania.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.
- w obszarze planu nie przewiduje się budowy nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

WÓJT
GMINY ŁĘCZYCE

Piotr Wątbrow

