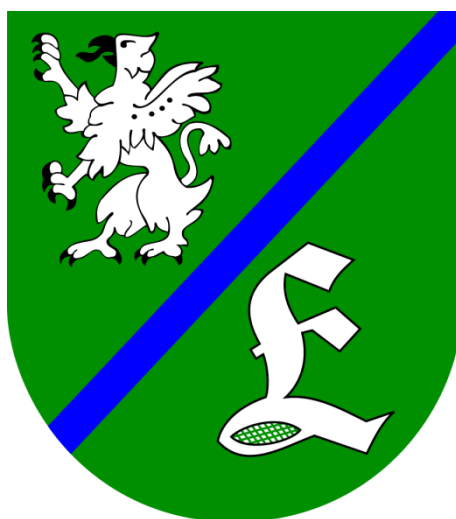


# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁĘCZYCE**

*II TOM*

*KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY*



*TEKST UJEDNOLICONY*

Łęczyce, 2004-2005, 2009-2010, 2015-2016

Firma Usługowo – Projektowa DW – Wanda Łaguna  
Ul. Okrzei 13/4 81-747 Sopot  
Tel/fax – 058 5511651, kom. 0601667710

---

CKK Architekci  
Ul. Świętojańska 87/6 81-389 Gdynia  
Tel/fax – 058 6200092

Tekst jednolity

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA GMINY ŁĘCZYCE**  
po zmianach wprowadzonych uchwałą Rady Gminy Łęczyce  
Nr XXI/30/2008, z dnia 26 czerwca 2008r.

**CZĘŚĆ II: Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Łęczyce**

Gdynia, 2010 r.

**FIRMA USŁUGOWO-PROJEKTOWA DW – Wanda Łaguna**

Ul. Okrzei 13/4 81-747 Sopot

Tel/fax - 058 551 1651, kom. 0601 667710

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA GMINY ŁĘCZYCE**

Łęczyce 2004-2005

**I ZMIANA  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA GMINY ŁĘCZYCE**

Łęczyce 2009

**II ZMIANA  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŁĘCZYCE**

Łęczyce 2015-2016

**CZĘŚĆ II: Kierunki rozwoju przestrzennego gminy  
Łęczyce**

## WSTĘP

### 1. Czym jest studium?

„**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**” – jest jedynym opracowaniem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego gminy jako całości.

W „**Studium uwarunkowań...** obok „**Strategii rozwoju gminy**” jest określona polityka Gminy w poszczególnych dziedzinach oraz zasady rozwoju, w tym generalne rozstrzygnięcia przestrzenne.

„**Studium uwarunkowań...**” nie ma mocy prawnej – nie jest elementem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji.

„**Aktualizacja Studium...**” – jest zmianą do studium polegającą na aktualizacji, zmianie i dodaniu zagadnień i problematyki w odniesieniu do poprzedniego dokumentu Studium. Zawiera elementy starego Studium zaktualizowane w odpowiednich miejscach. Aktualizacja uwzględnia zmianę przepisów oraz autorskie wykonanie opracowania.

Zgodnie z *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przyjęto, że każdy plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami w „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**”, a ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego

### 2. Zespół autorski.

#### GENERALNY PROJEKTANT

dr inż. arch. Wanda Łaguna  
Upr. ur. Nr 1614

#### ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA

mgr inż. arch. Wojciech Zaborniak  
mgr prawa Kinga Skiba  
mgr inż. arch. Agnieszka Łaguna-Pawelec  
inż. Natalia Karwasz  
inż. arch. krajobrazu Maciej Gamalczyk  
inż. arch. krajobrazu Wojciech Kwiatkowski  
inż. arch. krajobrazu Wioletta Mogielnicka

#### ZESPÓŁ EKSPERTÓW:

1. Syntezy społeczno – gospodarcze - mgr prawa Kinga Skiba
2. Środowisko przyrodnicze – inż. arch. kraj. Maciej Gamalczyk
3. Środowisko kulturowe – na pdst. Materiałów do Studium autorstwa dr inż. arch. Bogna Lipińska, mgr Regina Pernak
4. Struktura własności i zasoby komunalne - mgr Marcin Brzeziński
5. Instalacje sanitarne – na podst. „Koncepcji kanalizacyjnej w gminie Łęczyce” wyk. Pracownię MITEX S.A. z Kielc
6. Zaopatrzenie w ciepło, energię i gaz – na pdst. „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Łęczyce” wyk. Fundację Poszanowania Energii z Gdańska

### **Zespół autorski i zmiany.**

CKK ARCHITEKCI BIURO PROJEKTOWE S.C. J. Kozłowski, A. Król,  
M. Ossowska  
mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska: upr. urb. 1617/01, nr wpisu do  
POIU G-155/2003 – GŁÓWNY PROJEKTANT  
mgr inż. arch. Katarzyna Łukowicz: nr wpisu do POIU G-220/2006  
mgr Bogdan Grechuta

**Opracowanie II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce – tekst  
oznaczony kolorem czerwonym:**



tel. +48 693 861 941

e-mail: [biuro@konceptpracownia.pl](mailto:biuro@konceptpracownia.pl)

[www.konceptpracownia.pl](http://www.konceptpracownia.pl)

mgr Michał Chlebowski – nr zaświadczenia Z-561/KW/402/2014

### **3. Podstawy formalno-prawne.**

Podstawą prawną opracowania niniejszego studium  
są następujące dokumenty:

- 1) Ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. **Dz. U. z 2016 r. poz.778**),
- 2) Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju;
- 3) Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego;
- 4) Uchwała nr XXI/27/2004 Rady Gminy Łęczyce z dnia 27 maja 2004r. *o przystąpieniu do sporządzania zmian do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce*;
- 5) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Łęczyce” zatwierdzone uchwałą nr XLIV/5/98 z dnia 17.02.1998r. wykonany przez Biuro Planowania Przestrzennego w Gdańsku wraz z opracowaniami autorskimi dt. zasobów kulturowych opracowanych przez zespół z Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej;
- 6) Strategia społeczno – gospodarczego rozwoju gminy Łęczyce;
- 7) Uchwała nr XXI/30/2008 Rady Gminy Łęczyce z dnia 26 czerwca 2008r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce*;

- 8) Uchwała Nr VII/22/2015 Rady Gminy Łęczyce z dnia 23 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce uchwalonego Uchwałą nr VI/8/2011 Rady Gminy Łęczyce z dnia 25 lutego 2011 r.

#### **4. Założenia ogólne studium.**

- 1) „Studium” składa się z dwóch integralnych części:
  - a) Część I. „Uwarunkowania rozwoju gminy” wraz z szeregiem rysunków i schematów dla całej gminy lub poszczególnych jej części;
  - b) Część II. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy” ;
  - c) Z trzech załączników graficznych o nazwach:
    - Załącznik nr 1 – pt. „Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Łęczyce”;
    - Załącznik nr 2 – pt. „ Kulturowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Łęczyce”;
    - Załącznik nr 3 – pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”;
- 2) „Studium” podlega uchwaleniu przez Radę Gminy Łęczyce, a części II wraz z trzema załącznikami stanowią załączniki do uchwały.

#### **5. Studium a plany miejscowe.**

- 1) Plany miejscowe, które zostały wykonane po 1994r. lub ich procedura została rozpoczęta przez podjęcie uchwały zostały uwzględnione w Studium. Przyjęto że nie są sprzeczne z założeniami Studium;
- 2) Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych po uchwaleniu Studium.

## **I. Podstawowe kierunki rozwoju przestrzennego gminy.**

Biorąc pod uwagę zewnętrzne oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy, a w szczególności potencjał środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz związane z nim reżimy w gospodarowaniu przestrzenią, a także uwarunkowania wynikające ze studium oraz strategii województwa, na obszarze gminy Łęczyce wydzielono następujące jednostki strukturalno – przestrzenne:

### **1) Strefa A – Fragment Pradoliny rzeki Redy - Łeby**

Obejmuje najniżej położoną centralną część gminy. W skład tej strefy wchodzi obszary położone w dolinie rzek Redy i Łeby oraz tereny leśne położone na południe od Strzebielina i na wschód od Paraszyna. Ponadto znajdują się tam następujące miejscowości Węgornia, Łęczyce, Godętowo, Wielistowo, Bożepole Małe oraz Wielkie, Chmieleniec, Strzebielino Wieś, Strzebielino Osiedle, Paraszyno i Porzecze.

### **2) Strefa B – Fragment Wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego**

Obejmuje cały południowy obszar gminy. W jej skład wchodzi miejscowości: Rozłazino, Nawcz, Chmieleniec, Jeżewo, Dąbrówka Wielka.

#### **a) Podstrefa B<sub>1</sub> – tereny leśne**

Północna część podstrefy B. W jej skład wchodzi miejscowości Dąbrówka Wielka oraz Łówcz Górny.

#### **b) Podstrefa B<sub>2</sub> – tereny rolne i łąkowe**

Centrala i południowa część podstrefy B. W jej skład wchodzi miejscowości: Rozłazino, Redystowo, Jeżewo, Nawcz, Dzieścielec.

### **3) Strefa C<sub>1</sub> – Fragment Wysoczyzny Żarnowieckiej – tereny rolne i łąkowe oraz tereny leśne**

Obejmuje południowo-zachodnią część gminy i jest najwyżej położoną strefą (pasmo moren czołowych o kulminacji 180,0 m npm). Do tej strefy należą następujące miejscowości: Kaczkowo, Wysokie, Świetlino, Chrzanowo, Witków (Wódka), Strzelęcino, Dąbrówka Brzeźnieńska, Kisewo, Świchowo, Brzeźno Lęborkie:

### **4) Strefa C<sub>2</sub> – Fragment Wysoczyzny Żarnowieckiej - strefa Leśna**

Strefa obejmuje północno - wschodnie tereny gminy. Na jej obszarze leżą miejscowości Łęczyn Górny, Mokry Bór i Strzebielino Wybudowanie;

## **II. Szczegółowe kierunki rozwoju przestrzennego gminy.**

### **1. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.**

#### **1.2. Systemy ochrony przyrody.**

Na obszarze gminy Łęczyce prawna ochrona przyrody realizowana jest przez następujące formy ochrony przyrody:

- Obszary Chronionego Krajobrazu: Pradoliny Redy – Łeby, Doliny Łeby oraz Choczewski – Saliński;
- Pomniki Przyrody – 28 na terenie gminy;
- Rezerваты Przyrody: Paraszyńskie Wąwozy, Wielistowskie Źródła, Wielistowskie Łęgi, Pużyckie Łęgi;
- Użytki ekologiczne – 11 na terenie gminy;
- Dolina rzeki Łeby objęta jest krajową siecią ekologiczną ECONET;
- Pradolina Redy – Łeby jest również korytarzem sieci ekologicznej;
- Ponadto do sieci ekologicznej zaliczamy też płat ekologiczny lasów na pd od Lęborka;
- Na obszarze gminy Łęczyce zlokalizowano projekt Koncepcja Natura 2000, wg dyrektywy siedliskowej koncepcji z dnia 10.12.2002 r. Dotyczy on dwóch obszarów objętych tym programem, są to Paraszyńskie Buczyny oraz Dolina Górnej Łeby;
- Część obszaru gminy Łęczyce położona jest w zasięgu obszarów Natura 2000 PLH220006 Dolina Górnej Łeby i PLB220006 Lasy Lęborskie;
- Obszary objęte ochroną zajmują 65% powierzchni gminy.

##### **1.2.1. Obszary Chronionego Krajobrazu.**

Gmina Łęczyce leży w obrębie: Obszar Chronionego Krajobrazu: Pradoliny Redy - Łeby, Doliny Łeby oraz Choczewski – Saliński.

*Podstawa prawna: ~~Rozporządzenie Wojewody Gdańskiego nr 5/94 z dnia 8 listopada 1994 r. w sprawie wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i utworzenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego nr 27, poz. 139 z dnia 25.11.1994 r.), wraz ze zmianą (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego nr 59, poz. 294 z dnia 14.09.1998 r.);~~*

*Uchwała Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r., Nr 80, poz. 1455)*

##### **1.2.2. Pomniki przyrody.**

*Podstawa prawna: Zarządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 11/89 z dnia 29 marca 1989 roku oraz Zarządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 195/200 z dnia*



11 grudnia 2000 roku w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głązów.

Na terenie gminy Łęczyce ustanowiono dotychczas 28 pomników przyrody. Są to okazy dendroflory oraz głązy narzutowe. Poza oczywistym zakazem wycinania i uszkodzania drzew pomnikowych należy dążyć do ich ekspozycji pozytywnej w krajobrazie poprzez:

- ochronę przed zabudową terenu w promieniu 15 m od pni drzew;
- dbałość o estetykę najbliższego otoczenia (dotyczy terenów zabudowanych);
- pozostawianie naturalnej roślinności wokół pomników na terenach otwartych i w lasach;
- unikania prowadzenia liniowych elementów infrastruktury nadziemnej w pobliżu pomników;
- zakaz zrywania kory, pączków, owoców oraz liści;
- zakaz usuwania pokrywy glebowej, palenia ognisk;
- W przypadku prowadzenia podziemnych ciągów infrastrukturalnych – prowadzić je należy poza systemami korzeniowymi drzew pomnikowych.
- W odniesieniu do głązów zabrania się:
  - rozbijania, rozsadzania, przemieszczania, podkopywania i zakopywania głązów;
  - wznoszenia jakichkolwiek budowli, urządzeń i instalacji w odległości 15 m od głązów;
  - rozniecania ognia, usuwania i niszczenia pokrywy glebowej oraz zanieczyszczania terenu;
- należy dążyć do sukcesywnego obejmowania ochroną prawną cennych okazów drzew spełniających warunki określone dla pomników przyrody. Ocenia się, że działania ochronne pełnią ważną rolę przy realizacji przyjętego celu jakim jest edukacja ekologiczna społeczeństwa. Na mapie uwarunkowań ekofizjograficznych oznaczono miejsca występowania drzew oraz głązów narzutowych uznanych za pomniki przyrody.

Zestawienie pomników przyrody przedstawiono w **tabeli nr 1**.

**Tab.1. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Łęczyce.**

| LP. | NR.<br>EWID. | MIEJSCOWOŚĆ           | RODZAJ POMNIKA PRZYRODY                           | OBWÓD<br>PNIA<br>(CM)                             | WYSOKOŚĆ<br>(M) | WIEK       |
|-----|--------------|-----------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 1   | 227          | Dąbrówka Wielka       | <b>Dąb szypułkowy</b>                             | 435                                               | 28              | 300        |
| 2   | 781          | Wielistowo            | <b>Dąb szypułkowy</b>                             | 487                                               | 30              | 300        |
| 3   | 746          | Porzecze              | <b>Głąz narzutowy</b>                             | Ob.490cm,<br>dł. 160cm, szer.150cm,<br>wys. 100cm |                 |            |
| 4   | 681          | Nawcz                 | <b>Dąb szypułkowy</b>                             | 368                                               | 24              | 180        |
| 5   | 680          | Świetlino             | <b>Klon zwyczajny</b>                             | 323                                               | 21              | 150        |
| 6   | 679          | Dzięcielec            | <b>Świerk pospolity</b>                           | 325                                               | 20              | 150        |
| 7   | 678          | Dzięcielec            | <b>Żywotnik zachodni</b>                          | 100                                               | 11              | 150        |
| 8   | 677          | Dzięcielec            | <b>Lipa drobnolistna</b>                          | 300                                               | 20              | 100        |
| 9   | 676          | Dzięcielec            | <b>2 x Lipa drobnolistna</b>                      | 430<br>360                                        | 15<br>20        | 200<br>150 |
| 10  | 675          | Dąbrowa<br>Brzezińska | <b>Lipa drobnolistna</b>                          | 360                                               | 18              | 200        |
| 11  | 674          | Chmieleniec           | <b>Klon zwyczajny</b>                             | 328                                               | 18              | 150        |
| 12  | 673          | Chmieleniec           | <b>Brzoza brodawkowata</b>                        | 280                                               | 13              | 150        |
| 13  | 568          | Chmieleniec           | <b>Lipa drobnolistna</b><br><b>Klon zwyczajny</b> | 365<br>280                                        | 35<br>25        | 200<br>100 |
| 14  | 369          | Wódka                 | <b>Dąb szypułkowy</b>                             | 445                                               | 24              | 300        |
| 15  | 367          | Paraszyno             | <b>2 x Dąb szypułkowy</b>                         | 435<br>437                                        | -               | 300        |

|    |     |                      |                                                                                              |                                                       |                            |     |
|----|-----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|-----|
| 16 | 322 | Paraszyno            | 2 x Lipa drobnolistna                                                                        | 303<br>290                                            | -                          | 200 |
| 17 | 320 | Bożepole Wielkie     | 7 x Dąb szypułkowy                                                                           | od 290<br>do 430                                      | 17 - 28                    | 200 |
| 18 | 275 | Kisewo               | Głaz narzutowy                                                                               | Ob. 1700 cm, wys. 192 cm                              |                            |     |
| 19 | 255 | Wódka                | 2 x Buk pospolity<br>Dąb szypułkowy<br>Świerk pospolity<br>Modrzew europejski<br>Cis (krzew) | 390-570<br>345<br>322<br>300<br>2000                  | 36<br>28<br>36<br>30<br>25 | 200 |
| 20 | 256 | Wódka                | Klon jawor                                                                                   | 690                                                   | 26                         | 100 |
| 21 | 247 | Wódka                | Głaz narzutowy<br>„Diabelski Kamień”                                                         | Ob. 1540 cm, dł. 619 cm,<br>szer. 500 cm, wys. 170 cm |                            |     |
| 22 | 244 | Brzeźno<br>Lęborskie | Lipa drobnolistna                                                                            | 400                                                   | 24                         | 250 |
| 23 | 228 | Jeżewo               | Dąb szypułkowy                                                                               | 467                                                   | 30                         | -   |
| 24 | 226 | Strzebielino         | Klon zwyczajny                                                                               | 360                                                   | 19                         | -   |
| 25 | 225 | Godętowo             | Olcha                                                                                        | 390                                                   | 25                         | -   |
| 26 | 224 | Godętowo             | Dąb szypułkowy                                                                               | 355                                                   | 25                         | -   |
| 27 | 223 | Godętowo             | Grab pospolity                                                                               | 300                                                   | 22                         | -   |
| 28 | 165 | Bożepole Wielkie     | Dąb szypułkowy                                                                               | 700                                                   | 28                         | -   |

### 1.2.3. Rezerваты przyrody.

Na terenie gminy Łęczyce znajdują się następujące obszary uznane za Rezerваты przyrody:

- **Pużyckie Łęgi** - podstawa prawna: Rozporządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 13/2001 z dnia 21 listopada 2001 roku w sprawie uznania za Rezerwat Przyrody: Pużyckie Łęgi. Obejmuje się częściową ochroną obszar lasu Nadleśnictwa Choczewo o powierzchni 4,93 ha oraz otulinę o powierzchni 9,86 ha. Celem ochrony jest zachowanie dużego obszaru źródłiskowego z całością występujących tu biocenoz i biotopów;
- **Wielistowskie Łęgi** - podstawa prawna: Rozporządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 13/2002 z dnia 18 listopada 2002 roku w sprawie uznania za Rezerwat Przyrody: Wielistowskie Łęgi. Obejmuje się częściową ochroną obszar lasu Nadleśnictwa Strzebielino o powierzchni 2,89 ha. Celem ochrony jest zachowanie w stanie nie zmienionym kompleksu zbiorowisk źródłiskowych i lasów łęgowych oraz licznych nisz źródłiskowych;
- **Wielistowskie Źródłiska** - podstawa prawna: Rozporządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 14/2002 z dnia 18 listopada 2002 roku w sprawie uznania za Rezerwat Przyrody: Wielistowskie Łęgi. Obejmuje się częściową ochroną obszar lasu Nadleśnictwa Strzebielino o powierzchni 11,68 ha. Celem ochrony jest zachowanie biocenoz źródłiskowych i leśnych, a także elementów środowiska abiotycznego, w tym przede wszystkim zespołu źródeł oraz silnie urozmaiconej rzeźby terenu;
- **Paraszyńskie Wąwozy** - podstawa prawna: Rozporządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 5/2001 z dnia 25 lipca 2001 roku w sprawie uznania za Rezerwat Przyrody: Paraszyńskie Wąwozy. Obejmuje się częściową ochroną obszar lasu Nadleśnictwa Strzebielino o powierzchni 55,22 ha.

Celem ochrony jest zachowanie biocenoz leśnych i źródłiskowych, a także elementów środowiska abiotycznego, w tym przede wszystkim zespołu źródeł oraz silnie urozmaiconej rzeźby terenu;

#### 1.2.4. Użytki ekologiczne.

Podstawa prawna: Zarządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 163/99 z dnia 16 listopada 1999 roku, Zarządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 183/2000 z dnia 28 listopada 2000 roku oraz Zarządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 2/2003 z dnia 9 stycznia 2003 roku w sprawie uznania niektórych obszarów za użytki ekologiczne.

Na terenie gminy obecnie znajduje się 11 o łącznej powierzchni 48,97 ha obiektów uznanych za użytki ekologiczne. Ich położenie oznaczono na mapie. Są to tereny podmokłe, w części zatorfione, zakrzaczone i zadrzewione. Cechuje je duża różnorodność siedliskowa i gatunkowa. Pełnią one znaczącą rolę ekologiczną (lokalne ostoje przyrody, elementy korytarzy ekologicznych), hydrologiczną (lokalne rejon retencji i alimentacji wód) i krajobrazową. Uznaje się, że nie jest to propozycja wyczerpująca bogactwo form przyrodniczych gminy Łęczyce.

Zestawienie przedstawiono w **tabeli nr 2**.

**Tab.2. Zestawienie użytków ekologicznych.**

| LP. | NAZW OBIEKTU            | PRZEDMIOT OCHRONY                                                | POŁOŻENIE -<br>MIEJSCOWOŚĆ | POZYCJA W<br>REJESTRZE<br>WOJEWODY | POW.<br>(HA) |
|-----|-------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------|
| 1   | Torfowiska w Rozłazinku | torfowisko przejściowe                                           | Rozłazino                  | 226                                | 1,41         |
| 2   | Źródłiskowa Łąka        | źródliko i górny bieg strumienia otoczony zbiorowiskiem łęgowym  | Rozłazino                  | 227                                | 4,56         |
| 3   | Źródlika Redy           | źródlika rzeki Redy                                              | Bożepole Małe              | 228                                | 2,07         |
| 4   | Brzeziński Moczar       | torfowisko przejściowe                                           | Dąbrowa Brzezińska         | 229                                | 1,14         |
| 5   | Kacza Łapa              | torfowisko                                                       | Kaczkowo                   | 230                                | 2,48         |
| 6   | Dwojaczki               | zbiorowiska torfowiskowe i bagienne                              | Kaczkowo                   | 231                                | 14,47        |
| 7   | Łęczycki Moczar         | zbiorowiska torfowiskowe i bagienne                              | Wysokie                    | 232                                | 6,65         |
| 8   | Diabelski Opar          | torfowisko przejściowe                                           | Świchowo                   | 238                                | 6,17         |
| 9   | Maluszek                | torfowisko przejściowe, stanowiska rzadkich i chronionych roślin | Wysokie                    | 239                                | 1,60         |
| 10  | Zolnica                 | torfowisko przejściowe, stanowiska rzadkich i chronionych roślin | Wysokie                    | 240                                | 2,98         |
| 11  | Wysokie                 | torfowisko przejściowe                                           | Wysokie                    | 268                                | 5,44         |

#### 1.2.5. Obszary Ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

##### 1) Obszar GZWP 107

Zlewnia rzeki Łeby stanowi jednocześnie obszar zasilania GZWP 107 Pradolina rzeki Łeba. Teren zbiornika obejmuje szeroką dolinę rzeki Łeby, użytkowaną rolniczo. Natomiast obszar zasilania położony na wysoczyznach Pobrzeża Kaszubskiego oraz Pojezierza Kaszubskiego poza użytkowaniem rolniczym w znacznej części porośnięty jest lasami. Wskazane jest prowadzenie kontroli poboru wód podziemnych i bilansowania z zasilaniem w stosunku rocznym. Brak jest izolacji wód zbiornika przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

## **2) Obszar GZWP 108**

Zbiornik Saliński położony jest na wododziale Bychowskiej Strugi, Redy i Łeby i w związku z tym jest zasilany w wyniku infiltracji opadów z obszaru nie przekraczającego obszaru zbiornika. Sam zbiornik jest położony w większości na terenie gminy Choczewo i Gniewano oraz częściowo gminy Łęczyce. Tereny są w większości użytkowane rolniczo. Wskazane jest prowadzenie kontroli poboru wód podziemnych i bilansowania z zasilaniem w stosunku rocznym.

## **3) Obszar GZWP 110**

Jest to zbiornik Pradolina Kaszuby, natomiast na terenie gminy Łęczyce znajduje się tylko jego początkowy fragment obejmujący Zbiornik Redy i Zagórskiej Strugi – obszarem zasilania jest zlewnia rzeki Redy i Zagórskiej Strugi. Brak jest izolacji wód zbiornika przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

### **1.3. Zasady gospodarowania przestrzenią**

- 1) za wiodącą funkcję w obrębie obszaru chronionego krajobrazu należy uznać funkcję ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, szczególnie ochrony **różnorodności siedliskowej i gatunkowej**; za towarzyszącą - funkcję osłony ekologicznej dla ekosystemów wodnych;
- 2) specyfika obszarów chronionych o dopuszczonej działalności gospodarczej (obszary chronionego krajobrazu) stanowi przesłankę do wprowadzania funkcji komplementarnych, takich jak: turystyka (w tym turystyka specjalistyczna), rekreacja, agroturystyka, rolnictwo przyjazne środowisku (rolnictwo ekologiczne), pszczelarstwo, myślistwo i inne;
- 3) obszary chronionego krajobrazu powinny być kreowane jako obszary wielofunkcyjne, a rozwój turystyki i rekreacji stanowić winien ważną motywację do podnoszenia standardu życia mieszkańców;
- 4) ograniczenia dla **swobodnej gospodarki przestrzennej** obowiązujące na obszarach chronionych należy traktować jako korzystną prawną barierę przed substandardowym gospodarowaniem, będącym przyczyną nieładu w przestrzeni;
- 5) Ważnym elementem warunkującym rozwój osadnictwa oraz sposób zagospodarowania przestrzeni są istniejące sieci ekologiczne. Na terenie gminy Łęczyce znajdują się korytarz ekologiczny „Pradoliny Redy –Łeby” oraz płat ekologiczny „Lasów na południe od Lęborka” - obydwa o randze regionalnej. W związku z tym należy podjąć na tym obszarze następujące działania:
  - bezwzględne zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych poprzez uwzględnienie ich w dokumentacjach planistycznych,
  - wprowadzenie zalesień, zadrzewień i zadarnień jako elementu odbudowy naturalnych powiązań ekologicznych wzdłuż dolin rzecznych,

- wprowadzenie zalesień jako uzupełnień przestrzennych w obszarach i przy granicach korytarzy i płatów ekologicznych w celu wzmocnienia wewnętrznej spójności całej sieci,
  - racjonalne wprowadzanie zalesień na obszarach najsłabszych gruntów rolnych,
  - utrzymanie lasów ochronnych oraz wsparcie procesu tworzenia kolejnych lasów ochronnych w gospodarce leśnej wraz ze wzmacnianiem działań proekologicznych na tych obszarach,
  - w celu zachowania przestrzennej ciągłości korytarza oraz umożliwienia przemieszczania się materii i energii w środowisku oraz migracji organizmów żywych, ustala się ekstensywną formę zagospodarowania terenu, przede wszystkim poprzez wprowadzenie ograniczeń w powierzchni zabudowy oraz ustalenia odpowiednich wartości powierzchni biologicznie czynnej, który jest niezbędny dla zapewnienia swobodnych warunków dla bytowania i wędrówek zwierząt;
- 6) jako zasadnicze wyznaczniki standardów w gospodarce przestrzennej na obszarach chronionych należy przyjąć:
- priorytetową realizację inwestycji infrastruktury ochrony środowiska (systemy oczyszczania ścieków i zbierania odpadów stałych)
  - realizację przedsięwzięć z uwzględnieniem ochrony krajobrazu jako całości i jego poszczególnych elementów, w tym szczególnie zadrzewień, wnętrz krajobrazowych, osi widokowych i harmonijnej zabudowy oraz dziedzictwa kulturowego,
  - zachowanie warunków równowagi środowiska przyrodniczego,
  - przywracanie środowiska do właściwego stanu na terenach zdewastowanych i zdegradowanych (wyrębiska, wysypiska odpadów),
  - wprowadzenie zalesień/zadrzewień na terenach najsłabszych gleb, terenach przywodnych i o znacznych nachyleniach stoków oraz w strefach zabudowy (także zadrzewień w formie komponowanej),
  - uwzględnienie możliwych preferencji ekonomicznych w przygotowaniu ofert zagospodarowania obszarów i obiektów chronionych,
  - uwzględnianie w gospodarowaniu standardów unii europejskiej,
  - zabrania się lokalizowania i budowy obiektów przemysłowych o znaczeniu ponad lokalnym, które mogą pogorszyć walory przyrodnicze,
  - na terenach chronionych osuszanie torfowisk, mokradeł, zbiorników wodnych, podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, z wyłączeniem bieżącego utrzymania cieków wodnych,
  - pozyskiwanie na tych obszarach surowców mineralnych dopuszcza się jedynie dla lokalnych potrzeb (rozwój budownictwa w gminie i gminach sąsiednich),
  - prowadzący gospodarkę leśną wykonawcy czynności techniczno-leśnych muszą uwzględniać pozaprodukcyjne funkcje lasów oraz zapewnić zachowanie ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
  - w ramach rewaloryzacji środowiska na terenie gminy należy zrehabilitować zdegradowane powierzchnie poeksploatacyjne w rejonie Paraszyna, Rozłazino,
  - związku z lokalizacją obszarów objętych zmianą studium w graniach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy - Łęby ustala się nakaz wkomponowania projektowanej zabudowy w istniejące zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne,
  - na obszarach objętych zmianą studium ustala się konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejących rowów i kanałów, z dopuszczeniem likwidacji wyłącznie rowów i kanałów suchych, bez wprowadzania zmian stosunków

wodnych oraz w celu zapobiegania obniżaniu zwierciadła wód podziemnych na analizowanym obszarze,

- 7) w strefie ochronnej Zbiorników Wód Podziemnych proponuje się wprowadzić następujące zakazy:
- lokalizowania wysypisk komunalnych i wylewisk nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska,
  - lokalizowanie wysypisk i składowisk odpadów niebezpiecznych dla środowiska,
  - lokalizowanie baz i składów prowadzących przeładunek i dystrybucję produktów ropopochodnych i innych substancji niebezpiecznych w tym stacji benzynowych,
  - prowadzenie rurociągów transportujących substancje niebezpieczne dla środowiska,
  - zrzutu ścieków sanitarnych, technologicznych, przemysłowych do gruntu lub wód powierzchniowych bez oczyszczenia,
  - lokalizowanie wielkich ferm hodowlanych prowadzących bezściółkowy chów zwierząt oraz innych obiektów swoimi uciążliwościami wychodzących poza granice nieruchomości (np. rafinerie, zakłady chemiczne),
  - eksploatacji surowców mineralnych powodujących powstanie lejów depresyjnych,
  - nawożenie osadami ściekowymi;
  - **wprowadzenie na terenach objętych zmianą studium szczegółowych ustaleń w zakresie gospodarki ściekowej.**

#### **1.4. Zapobieganie zagrożeniom i zanieczyszczeniom środowiska.**

- 1) Zagrożenia powodziowe:
- a) warunkiem koniecznym dla zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa przeciwpowodziowego jest utrzymanie w dobrym stanie urządzeń osłony przeciwpowodziowej (wały przeciwpowodziowe, oczyszczone przepusty z nagromadzonych gałęzi, oczyszczone rowy melioracyjne);
  - b) zagrożenie powodziowe jest istotnym warunkiem polityki przestrzennej w zakresie lokalizacji i użytkowania terenu, a także w zakresie gospodarowania w zlewni (działania zwiększające retencję wodną);
  - c) na terenach zagrożenia powodziowego należy ograniczyć działalność gospodarczą głównie do funkcji rolniczej (użytki zielone), jak również rozważyć zasadność renaturyzacji terenów;
- 2) Zagrożenia erozyjne:
- a) procesy erozji wodnej mogą powodować realne straty w plonach i obniżać wartość użytkową gleb – przeciwdziałaniem mogą być:
    - odpowiednie zabiegi agrotechniczne;
    - charakter użytkowania gruntów rolnych;
    - wprowadzenie trwałej pokrywy roślinnej, w tym zalesień.
  - b) zagrożenia osuwiskami

#### **1. 5. Wytyczne do zagospodarowania terenu.**

Dla potrzeb gospodarki przestrzennej obszar gminy Łęczyce podzielono na następujące strefy i podstrefy:

### **1.5.1. Strefa A – Fragment Pradoliny rzeki Redy oraz Łeby**

Obejmuje najniższą położoną centralną część gminy. W skład tej strefy wchodzi obszary położone w dolinie rzek Redy i Łeby oraz tereny leśne położone na południe od Strzebielina i na wschód od Paraszyna. Ponadto znajdują się tam następujące miejscowości Węgornia, Łęczyce, Godętowo, Wielistowo, Bożepole Małe oraz Wielkie, Chmieleniec, Strzebielino Wieś, Strzebielino Osiedle, Strzebielino Morskie, Paraszyno i Porzecze. Przez środkową część strefy przebiega droga krajowa nr 6, mająca znaczne znaczenie dla koncentracji zabudowy oraz usług.

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego, zgodnie z Uchwałą Nr VII/22/2015 Rady Gminy Łęczyce z dnia 23 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce celem opracowania zmiany studium jest umożliwienie realizacji elektrowni wodnej o mocy do 100 kW oraz przeznaczenia mieszkaniowego analizowanych terenów. Zmiana obowiązującego studium umożliwi również:

- zmianę perspektywicznych funkcji ujętych w obowiązującym Studium,
- utrzymanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz umożliwienie obsługi komunikacyjnej terenu objętego zmianą studium.

Ponadto w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy ustala się, iż głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej terenów objętych zmianą studium jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach dotychczas niezagospodarowanych i przeznaczonych w obowiązującym Studium pod tereny rolnicze. Zmianą studium objęte zostały tereny zgodnie z załącznikiem graficznym, zlokalizowane we wsi Bożepole Wielkie. Szczegółowe parametry zabudowy ustalone zostały w pkt 7.1.2.

Wyznaczone w zmianie Studium tereny oraz zasady ich zagospodarowania wskazują dominujący kierunek przeznaczenia terenów. W granicach wydzielonych jednostek dopuszcza się wprowadzenie funkcji komplementarnych, pod warunkiem minimalizacji negatywnego oddziaływania na funkcję dominującą.

W zakresie ograniczeń środowiskowych i uwarunkowań rozwoju postuluje się w odległości 10,0 m w każdą stronę od czynnego kanału lub cieku wodnego:

- zakaz lokalizacji budynków,
- nakaz realizacji zieleni niskiej,
- nakaz zapewnienia dostępu do kanałów lub cieków wodnych dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymywaniem wód,
- po skanalizowaniu, przełożeniu lub likwidacji istniejącego kanału lub cieku wodnego przestaje obowiązywać pas techniczny.

#### **Cechy i wskazania:**

- a) obszary objęte ochroną prawną (fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy – Łeby oraz fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Łeby);
- b) Na terenie tej strefy znajdują się korytarz ekologiczny „Pradoliny Redy – Łeby” o randze regionalnej. W związku z tym należy podjąć na tym obszarze następujące działania:
  - bezwzględne zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych poprzez uwzględnienie ich w dokumentacjach planistycznych;
  - wprowadzenie zalesień, zadrzewień i zadarnień jako elementu odbudowy naturalnych powiązań ekologicznych wzdłuż dolin rzecznych;

- wprowadzenie zalesień jako uzupełnień przestrzennych w obszarach i przy granicach korytarzy i płatów ekologicznych w celu wzmocnienia wewnętrznej spójności całej sieci;
- c) tereny głównie użytków zielonych średnich i słabych na glebach organicznych i madach;
- d) występowanie gleb organicznych w obrębie rzek Łeby i Redy – użytkowane jako łąki i pastwiska – wskazane jest umacnianie funkcji ekologicznej oraz utrzymanie dotychczasowej funkcji, zakaz wyłączenia z użytkowania rolnego;
- e) gleby klasy III i IV należy pozostawić w użytkowaniu rolniczym, natomiast gleby słabsze klasy V i VI można wyłączyć z użytkowania rolnego w celu rozwoju zabudowy;
- f) cechą charakterystyczną strefy jest teren równinny i gęsta sieć rowów melioracyjnych – wskazane do zachowania;
- g) występuje tu duże zagrożenie powodziowe od rzeki Łeba- w obrębie strefy zalewowej wprowadza się zakaz zabudowy;
- h) Zwraca się również uwagę na to iż cały obszar tej strefy jest położony w obrębie dolin rzecznych co skutkuje dużym zagrożeniem podczas zwiększonej ilości opadów, powyżej średniej sumy opadów na tym terenie.
- i) teren częściowo pozbawiony kompleksów leśnych - wskazana ochrona i kształtowanie istniejącej roślinności wysokiej, a także wprowadzanie zadrzewień śródpolnych oraz wzdłuż szlaków komunikacyjnych;
- j) teren ze względu na osadnictwo posiada złe warunki klimatu miejscowego (duża wilgotność powietrza, częste występowanie mgieł i inwersji termicznych) oraz płytkie zaleganie wód gruntowych;
- k) na obszarze tej strefy znajduje się oczyszczalnia ścieków w Bożym polu Małym, a w pobliżu Łęczyc zlokalizowano nowo projektowaną oczyszczalnię;
- l) z miejscowości leżących w obrębie tej strefy tylko Strzebielino oraz Bożepole Wielkie posiadają kanalizację, natomiast warunkiem rozwoju zabudowy na tym obszarze jest skanalizowanie wszystkich miejscowości;
- m) ze względu na dużą ilość zabudowy jest to teren o wysokiej emisji zanieczyszczeń z palenisk domowych oraz kotłowni – należy ją ograniczyć poprzez poprawę jakości kotłowni oraz zastosowanie paliw ekologicznych do ogrzewania;
- n) na terenie obrębu Strzebielino, w jego północnej części wyznacza się obszary zakazu prowadzenia wszelkich inwestycji, w związku z położeniem tego obszaru w okolicy źródeł Redy, torfowisk oraz krawędzi wysoczyzny Żarnowieckiej. Ponadto wschodnia część strefy A, jest położona na obszarze GZWP 110 – „Pradolina Kaszuby”. Jest to strefa źródłkowa rzeki Redy i występuje tutaj wysokie zagrożenie strefy wodonośnej;
- o) w tej strefie ważnym elementem jest bezwzględne zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych;
- p) w zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk na terenie działek objętych zmianą studium postuluje się wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem elektrowni wodnej o mocy do 100 kW. Ponadto istotne jest, aby nowa zabudowa poprzez swoją formę, kolorystykę i wykorzystane materiały budowlane nawiązywała do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie;
- q) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów objętych studium przepisów odrębnych Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby.



### **1.5.2. Strefa B – Fragment Wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego;**

Obejmuje cały południowy obszar gminy. W jej skład wchodzi miejscowości: Rozłazino, Nawcz, Chmieleniec, Jeżewo, Dąbrówka Wielka.

#### Cechy i wskazania:

- a) teren typowo leśny o glebach dobrej i średniej jakości;
- b) centralną część obszaru stanowią otwarte tereny rolne i łąkowe;
- c) gleby III i IV klasy należy użytkować rolniczo, natomiast V i VI klasy można przeznaczać na rozwój zabudowy;
- d) urozmaicona rzeźba terenu, miejscami porożcinana dolinami erozyjnymi;
- e) lokalna możliwość występowania erozji wodnej liniowej i powierzchniowej oraz rozwój erozji uprawowej – wskazane stosowanie odpowiedniej agrotechniki względnie wprowadzenie roślinności trwałej lub zalesianie;
- f) występowanie ciekawych wnętrz krajobrazowych oraz bardzo duży potencjał widokowy wieloplanowy;
- g) należy unikać zabudowy dysharmonijnej oraz zabudowy lokalizowanej na osiach widokowych;
- h) teren eksponowany na silne wiatry z sektora południowego;

- 1) Podstrefa B<sub>1</sub> – tereny leśne:** północna część podstrefy B. W jej skład wchodzi miejscowości Dąbrówka Wielka oraz Łówcz Górny.

#### Cechy i wskazania

- a) teren częściowo objęty ochroną prawną (Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Rzeki Redy – Łeby);
- b) Na terenie tej strefy znajduje się płat ekologiczny „Lasów na południe od Łęborka” - o randze regionalnej. W związku z tym należy podjąć na tym obszarze następujące działania:
  - bezwzględne zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych poprzez uwzględnienie ich w dokumentacjach planistycznych;
  - wprowadzenie zalesień jako uzupełnień przestrzennych w obszarach i przy granicach korytarzy i płatów ekologicznych w celu wzmocnienia wewnętrznej spójności całej sieci;
  - racjonalne wprowadzanie zalesień na obszarach najsłabszych gruntów rolnych;
  - utrzymanie lasów ochronnych oraz wsparcie procesu tworzenia kolejnych lasów ochronnych w gospodarce leśnej wraz ze wzmacnianiem działań proekologicznych na tych obszarach;
- c) obszar miejscami zagrożony erozją wodną;
- d) bardzo istotna rola podstrefy jako ciągu ekologicznego;
- e) obszar na którym występują lasy ochronne;
- f) wskazane pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu;
- g) możliwość wykorzystania dla turystyki kwalifikowanej - trasy piesze oraz rowerowe;

- 3) Podstrefa B<sub>2</sub> – tereny rolne i łąkowe:** centralna i południowa część podstrefy B. W jej skład wchodzi miejscowości: Rozłazino, Redystowo, Jeżewo, Nawcz, Dziegielec.

#### Cechy i wskazania:

- a) teren użytkowany przede wszystkim rolniczo, przewaga gleb średniej i dobrej jakości;
- b) występuje rzeźba pagórkowata;
- c) znaczny potencjał widokowy, wieloplanowy;

- d) lokalna możliwość występowania erozji wodnej powierzchniowej i uprawowej;
- e) obszar o niskiej lesistości, występują jedynie niewielkie skrawki lasów – wskazane zalesianie gleb słabej jakości i obszarów narażonych na erozję (stoki o dużych nachyleniach);
- f) możliwość wykorzystania terenu dla turystyki kwalifikowanej (trasy rowerowe i piesze);
- g) możliwość wprowadzania nowej zabudowy w postaci rozproszonych siedlisk

**1.5.3. Strefa C<sub>1</sub> – Fragment Wysoczyzny Żarnowieckiej** - obejmuje południowo-zachodnią część gminy i jest najwyżej położoną strefą (pasmo moren czołowych o kulminacji 180,0 m npm).

Cechy i wskazania:

- a) część terenu objęta jest ochroną prawną (Obszar Chronionego Krajobrazu Choczewsko – Saliński);
- b) teren użytkowany rolniczo, wyraźna przewaga gleb dobrej i średniej jakości;
- c) poza terenami rolnymi pozostała część jest zalesiona;
- d) urozmaicone rzeźba terenu z licznymi pagórkami morenowymi (pasma moren czołowych);
- e) lokalnie znaczny potencjał widokowy z widokami wieloplanowymi – wskazane utworzenie punktów widokowych;
- f) warunki przyrodnicze predysponują ten obszar do utrzymania funkcji rolnej jako podstawowej;
- g) gospodarka rolna miejscami utrudniona ze względu na rzeźbę terenu;
- h) nieznaczne wykorzystanie turystyczno-rekreacyjne jezior Żurawinieckiego oraz Jez. Czarnego;
- i) możliwość rozwoju osadnictwa i przemysłu rolno-spożywczego przy zachowaniu dużego reżimu gospodarowania.

**1) tereny rolne i łąkowe** - centralna, zachodnia i południowa część strefy C.

Cechy i wskazania:

- a) teren użytkowany przede wszystkim rolniczo, przewaga gleb średniej i dobrej jakości;
- b) występuje rzeźba pagórkowata;
- c) znaczny potencjał widokowy, wieloplanowy, co stwarza dobre warunki dla turystyki;
- d) lokalna możliwość występowania erozji wodnej powierzchniowej i uprawowej;
- e) obszar o niskiej lesistości, występują jedynie niewielkie skrawki lasów – wskazane zalesianie gleb słabej jakości i obszarów narażonych na erozję (stoki o dużych nachyleniach);
- f) możliwość wykorzystania terenu dla turystyki kwalifikowanej (trasy rowerowe i piesze);
- g) możliwość wprowadzania nowej zabudowy w postaci rozproszonych siedlisk;

**2) tereny leśne** - północna, centralna oraz wschodnia część strefy C.

Cechy i wskazania:

- a) teren częściowo objęty ochroną prawną (Obszar Chronionego Krajobrazu Choczewsko – Saliński);
- b) obszar miejscami zagrożony erozją wodną;
- c) obszar pokryty lasami w części o charakterze lasu ochronnego;
- d) wskazane pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu;
- e) znaczny potencjał widokowy, wieloplanowy, co stwarza dobre warunki dla turystyki kwalifikowanej – szczególnie w okolicach jezior Żurawinieckiego oraz Czarnego;
- f) możliwość wykorzystania istniejących szlaków komunikacyjnych na bardzo atrakcyjne trasy rowerowe oraz trasy piesze;

**1.5.4. Strefa C<sub>2</sub> – Leśna:** Strefa obejmuje północno - wschodnie tereny gminy. Na jej obszarze leżą miejscowości Łęczyn Górny, Mokry Bór i Strzebielino Wybudowanie.

Cechy i wskazania

- a) obszar położony na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Rzeki Redy – Łeby;
- b) teren całkowicie porośnięty lasami zakaz wyłączania terenów z dotychczasowego użytkowania;
- c) znaczne wysokości w stosunku do terenów położonych w centralnej części gminy – dochodzące do 160 m npm;
- d) obszar miejscami zagrożony erozją wodną;
- e) bardzo istotna rola podstrefy jako ciągu ekologicznego;
- f) obszar częściowo pokryty lasami o charakterze lasu ochronnego;
- g) wskazane zalesienia enklaw leśnych i terenów zagrożonych erozją,
- h) wskazane pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu;
- i) możliwość wykorzystania dla turystyki kwalifikowanej - trasy rowerowe oraz trasy piesze;

Załącznikiem do rozdziału 1 jest **Załącznik nr 1:** "Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Łęczyce

## **2. ZŁOŻA KRUSZYW NATURALNYCH.**

- 2.1. Na terenie gminy zinwentaryzowane zostały złoża kruszyw naturalnych zgodnie z oznaczeniami na planszy „załącznik nr 1 pt. „Uwarunkowania ekofizjograficzne gminy Łęczyce”
- 2.2. Dopuszcza się eksploatację złóż nie oznaczonych na załączniku lub będących poszerzeniem już istniejących złóż, pod warunkiem wcześniejszego zewidencjonowania tych obszarów w Wojewódzkim Zasobie Geologicznym, uzyskaniu koncesji poszukiwawczej i na wydobywie oraz przeprowadzeniu procedury planu miejscowego.
- 2.3. Każdorazowo decyzję zasadności rozpoczęcia wydobywania, podejmuje wójt gminy w drodze przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub odstąpienia od procedury.
- 2.4. Możliwość eksploatacji złóż należy podporządkować przepisom szczegółowym dotyczącym ochrony środowiska przyrodniczego.
- 2.5. Ze względu na bezpieczeństwo zaleca się likwidację wszystkich „dzikich” kopalni piasku i żwiru.
- 2.6. W przypadku zakończenia eksploatacji złóż kopalin szczególną uwagę należy zwrócić na realizację programu rekultywacji poprzez udział gminy w stałym monitorowaniu prac. Zaleca się aby głównym kierunkiem rekultywacji złóż kopalin, na których zakończono eksploatację były zalesienia lub przywrócenie produkcji rolnej oraz wykorzystanie tych terenów w celach rekreacyjnych np. tworzenia oczek wodnych.

### **3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.**

#### **3.1. Wytyczne wpływające z uwarunkowań przyrodniczych:**

- 1) Struktura przyrodnicza przestrzeni roślinnej jest dość korzystna dla gospodarki rolnej – występujące oczka wodne z roślinnością towarzyszącą, tereny podmokłe oraz zadrzewienia śródpolne należy zachować i wzbogacać;
- 2) Gleby organiczne (głównie torfowe) objęte ochroną występują u źródła rzeki Redy oraz w obniżeniach na terenie wysoczyznowym;
- 3) Znaczna część gruntów ornych jest potencjalnie zagrożona erozją wodną i uprawową z uwagi na strome stoki – wskazane odpowiednie zabiegi agrotechniczne, względnie zmiana użytkowania gleb (wprowadzenie roślinności trwałej względnie zalesienie stoków o dużym nachyleniu);
- 4) Tereny rolne graniczące ze strefami wodnymi należy zagospodarować w taki sposób, aby zahamować dopływ rolniczych zanieczyszczeń powierzchniowych do wód (strefy ekotonowe);
- 5) Gleby cenne i chronione oraz rodzaj użytkowania pokazano na załączniku graficznym nr 1 pt. „Uwarunkowania ekofizjograficzne gminy Łęczyce”;
- 6) W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarach objętych zmianą studium zaleca się przede wszystkim wprowadzenie ekologicznych metod produkcji rolnej, w celu ochrony gruntów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej zabudowa została dopuszczona na glebach o niskich klasach bonitacyjnych.

#### **3.2. Wytyczne wpływające z gospodarki gruntami:**

- 1) Średnia wielkość gospodarstwa rolnego dla terenu gminy wynosi 9,9487 ha (stan na rok 2009) i może ulec zmianie. Wskazane jest wyliczanie średniej wielkości gospodarstwa na początku roku kalendarzowego.
- 2) Większość terenów rolniczych stanowiło przed 1989 rokiem gospodarstwa państwowe (PGR), zostały one obecnie sprywatyzowane i są podstawowym sposobem gospodarowania przestrzenią rolniczą w gminie;
- 3) Wskazane utrzymanie wysokiej wielkości gospodarstw i nie dopuszczać do ich rozdrobnienia;
- 4) Nie dopuszcza się kontynuacji specjalistycznej produkcji zwierzęcej w systemie bezściółkowym; istniejące hodowle należy stopniowo wygaszać;
- 5) Należy utrzymywać i wzbogacać zadrzewienia graniczne i śródpolne.

- 6) Dopuszcza się w szczególnych przypadkach przeznaczanie terenów cennych rolniczo na inne cele po przeprowadzeniu procedury planistycznej.

### **3.3. Wytyczne szczegółowe dla poszczególnych stref:**

#### **1) Strefa A:**

- a) obszary predysponowane do intensywnej produkcji rolnej jako podstawowej formy zagospodarowania przestrzeni (dopuszczalne wszystkie działy produkcji rolnej oraz produkcji specjalistycznej w rolnictwie);
- b) ze względu na wysoką jakość gleb, szczególnie tych o podłożu torfowym nie zaleca się zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Ewentualne zmiany powinny następować w pierwszej kolejności na gruntach słabszej jakości oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy i głównych dróg dojazdowych;
- c) wskazane jest zachowanie istniejącej powierzchni gospodarstw;
- d) dopuszcza się obok produkcji rolnej wprowadzenie innych działalności związanych z rolnictwem: przetwórstwo owocowe i mięsne, specjalistyczne hodowle oraz działalność agroturystyczną i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji (szczególnie w dawnych założeniach dworskich i folwarcznych);
- e) część obszaru objętego zmianą studium (od strony północno-zachodniej) zlokalizowana jest w granicach:
  - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
  - obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).W związku z powyższym niezbędne jest przestrzeganie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią, ponadto obszary te zostały wyznaczone na rysunku zmiany studium.
- f) na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

#### **2) Strefa B i C:**

- a) rolnictwo o charakterze ekologicznym z ograniczeniem upraw płużnych, a stopniowym zwiększaniem powierzchni trwałych użytków zielonych w celu zmniejszenia odpływu substancji biogenych i organicznych do gruntu;
- b) zaleca się zalesienie gruntów najslabszych oraz narażonych na degradację;
- c) obszar przydatny do tworzenia gospodarstw agroturystycznych;

- d) należy wprowadzić zakaz lokalizacji ferm bezściółkowych oraz dużych ferm zwierzęcych;
- e) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych na tych terenach.

#### **4. GOSPODARKA LEŚNA.**

- 4.1. W sąsiedztwie zwartych kompleksów leśnych obszar i zakres proponowanych zalesień powinien obejmować w pierwszej kolejności grunty najsłabsze (klasy V i VI) oraz zagrożone erozją lub zdegradowane. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienie gleb wyższych klas zgodnie z przepisami szczegółowymi.
- 4.2. Tereny preferowane do zalesienia pokazane zostały na załączniku nr 1 do uchwały pt. Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Łęczyce.
- 4.3. Na terenie całej gminy zaleca się zachowanie i ochronę układu istniejących drobnych płatów leśnych. Należy dążyć do ustanowienia połączeń między nimi (ciągłości przestrzennej), stanowiących sieć połączeń przyrodniczych (korytarze ekologiczne).
- 4.4. Zaleca się zachowanie oraz wzbogacanie naturalnych form zadrzewień śródpolnych, w szczególności wzdłuż miedz, dróg, oraz cieków wodnych.
- 4.5. Na obszarze gminy należy dążyć do ekologicznego wzbogacenia terenów rolniczych poprzez rozwój (obszarowy i jakościowy) istniejących zadrzewień oraz zalesianie gruntów najsłabszych, a w szczególności odłogowanych.

#### **5. ROZWÓJ FUNKCJI TURYSTYCZNYCH.**

##### **5.1. Kierunkowe obszary rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej.**

Projektuje się kierunkowe obszary rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznej zgodnie z planszą „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy” załącznik nr 3.

- 1) Cały obszar gminy, a w szczególności strefy: B, C<sub>1</sub> i C<sub>2</sub>: predysponowane są do rozwoju różnych form turystyki i rekreacji, w tym turystyki pieszej i rowerowej, agroturystyki, turystyki wiejskiej w oparciu o lokalne walory środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 2) W strefie A do rozwoju turystyki są predysponowane obszary wzdłuż trasy krajowej nr6;
- 3) Następujące obszary są obecnie przeznaczone lub proponowane do rozwoju turystyki (zgodnie z załącznikiem nr 3 pt. Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury:  
**T1** – Redystowo,  
**T2** – Dąbrówka Wieka,  
**T3** – Łęczyce,

**T4** – Chrzanowo w pobliżu jezior,  
**T5** – Świetlino,  
**T6** – Chmieleniec – Bożepole,  
**T7** – Paraszyno,  
**T8** – Porzecze.

- 4) Dopuszcza się wprowadzenie na pozostałych obszarach rolnych i leśnych gminy Łęczyce form usług związanych z turystyką i rekreacją (z wyłączeniem podziału na pojedyncze małe działki letniskowe).

## **5.2. Ustalenia ogólne.**

- 1) Zaleca się zróżnicowane formy rekreacji uzależnione od podatności przestrzeni na antropopresję: tereny zabudowy letniskowej indywidualnej, tereny zabudowy pensjonatowej i rezydencjonalnej (z możliwością pobytu stałego obsługi i właściciela), przestrzenie publiczne, kemping, pole namiotowe, tereny aktywnej rekreacji, obiekty obsługi turystów, tereny zieleni;
- 2) Lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach kierunkowego rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznej wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) Dla pojedynczych obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy dopuszcza się wydanie decyzji o warunkach na podstawie WZiT;
- 4) W przypadku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego tylko części obszaru wymienionego w punkcie 5.1 należy zabezpieczyć powiązania funkcjonalno – przestrzenne z pozostałą częścią obszaru, w szczególności w zakresie powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej;
- 5) Nie wyklucza się możliwości lokalizowania funkcji rekreacyjnej na pozostałych obszarach pod warunkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w uzasadnionych przypadkach za pomocą WZiT.

## **5.3. Ustalenia dla poszczególnych obszarów kierunkowego rozwoju funkcji turystycznej lub rekreacyjnej:**

- 1) **T1 – Redystowo:**
  - a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej - tj. trasy saneczkarskie i rowerowe, boiska ogólnodostępne, place zabaw, tory przeszkód, ścieżki edukacyjne itp. wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym pensjonaty, hotele, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką;
  - b) nie dopuszcza się wydzielenia działek pod indywidualne działki rekreacyjne lub mieszkaniowe;

- c) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o zabudowie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- d) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- e) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;

**2) T2 – Dąbrówka Wielka:**

- a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej tj. jeździectwo konne, turystyka piesza i rowerowa, krajoznawcza i kulturowa, turystyka wiejska i agroturystyka. Z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej i rekreacyjnej jako uzupełniającej;
- b) lokalizacja nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w tym w pobliżu siedliska rolniczego;
- c) dopuszcza się wydzielenie działek o charakterze rekreacyjnym lub mieszkalnym jako uzupełnienie kompleksu o minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 1500m<sup>2</sup>;
- d) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o zabudowie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- e) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- f) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;

**3) T3 – Łęczyce zabudowa rekreacyjna i mieszkaniowa:**

- a) dominująca forma zagospodarowania: działki rekreacyjne i mieszkaniowe; uzupełniająca – obszary turystyki kwalifikowanej;
- b) dopuszcza się wydzielenie działek o charakterze rekreacyjnym lub mieszkalnym o minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>
- c) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o zabudowie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- d) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- e) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;

**4) T4 – tereny rekreacji ogólnodostępnej i indywidualnej w Chrzanowie nad jeziorem:**

- a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej - wolny od zabudowy tj. trasy rowerowe, boiska ogólnodostępne, place zabaw, tory przeszkód, ścieżki edukacyjne itp. wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym



pensjonaty, hotele, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką;

- b) dopuszcza się wydzielenie działek rekreacyjnych w odległości 100 m od brzegu jeziora, o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m;
- c) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o formie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- d) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- e) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;

**5) T5 – tereny rekreacji ogólnodostępnej i indywidualnej w pobliżu Świetlina:**

- a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej - tj. trasy rowerowe, boiska ogólnodostępne, place zabaw, tory przeszkód, ścieżki edukacyjne itp. wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym pensjonaty, hotele, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką;
- b) dopuszcza się wydzielenie działek rekreacyjnych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m;
- c) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o zabudowie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- d) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- e) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;

**6) T6 – tereny rekreacji ogólnodostępnej w pobliżu Chmieleńca:**

- a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej - tj. stadniny koni, boiska, place zabaw, ścieżki edukacyjne itp. wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym pensjonaty, hotele, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką;
- b) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o zabudowie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- c) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- d) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;

7) **T7 – tereny rekreacji ogólnodostępnej i indywidualnej w Paraszynie:**

**Obszar o cennych wartościach przyrodniczych i kulturowych – proponowany do objęcia ochroną Parku Kulturowego**

- a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej - wolny od zabudowy tj. boiska, place zabaw, ścieżki edukacyjne, stadniny koni, ujeżdżalnie itp. wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym pensjonaty, hotele, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką;
- b) dla całego obszaru należy wykonać plan miejscowy, który określi możliwość występowania na tym obszarze rekreacji indywidualnej;
- c) należy zachować ekspozycję czynną i bierną Zespołu Dworskiego w Paraszynie objętego ochroną konserwatorską;
- d) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o zabudowie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- e) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- f) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;

8) **T8 – tereny rekreacji ogólnodostępnej i indywidualnej w Porzeczu**

- a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej - wolny od zabudowy tj. boiska, place zabaw, ścieżki edukacyjne itp. wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym pensjonaty, hotele, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką;
- b) dopuszcza się wydzielenie działek rekreacyjnych i mieszkaniowych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>;
- c) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o zabudowie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- d) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- e) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;

**5.4. Biwaki i pola namiotowe.**

Dopuszcza się wprowadzenie pól namiotowych i biwakowych w ramach potrzeby na całym terenie gminy.

## 5.5. Trasy rowerowe.

- 1) Przez obszar gminy przebiega zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa:
  - a) regionalna trasa rowerowa nr 114 Wejherowo – Łębork – Wicko (wzdłuż dróg powiatowych nr 1456, 1322, 1318 oraz gminnych)
  - b) regionalna trasa rowerowa nr 124 Choczewo – Łębork – Bytów (wzdłuż drogi powiatowej nr 1322).
- 2) wskazane jest do wykorzystania na potrzeby ścieżek rowerowych i szlaków pieszej turystyki - dróg wewnętrznych i gminnych o małej intensywności ruchu predysponowanych do tego celu ze względu na wartości krajobrazowe zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”;
- 3) należy skoordynować działania z gminami sąsiednimi w celu wytyczenia, oznakowania, oraz ulepszenia nawierzchni projektowanych tras rowerowych;
- 4) zaleca się odpowiednie oznakowanie cennych dla rozwoju turystyki zabytków dziedzictwa kulturowego, pomników przyrody, punktów widokowych oraz miejsc o szczególnej wartości krajobrazowej, przyrodniczej i architektonicznej (miejsc szczególnie).

## 6. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

### 6.1. Obowiązujące formy ochrony.

#### 6.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Na podstawie informacji uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stan zasobu zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru przedstawia się następująco:

tab 3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego dla gminy Łęczyce

| Lp. | Lokalizacja      | Nazwa zabytku wpisanego do rejestru zabytków                                                  | Numer rejestru | Data wpisu  |
|-----|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| 1.  | Godętowo         | Zespół dworsko – folwarczny (dwór, folwark: spichlerz, stajnia, obora, stelmacharnia) - dwór  | 168            | 12.12.1961r |
| 2.  | Wódka (Witków)   | Dwór                                                                                          | 171            | 12.12.1961r |
| 3.  | Bożepole Wielkie | Kościół filialny p.w. Św. Piotra Apostoła – PRZENIESIONY DO SKANSENU WE WDZYDZACH KISZEWSKICH | 703            | 21.12.1973  |
| 4.  | Bożepole Małe    | Dwór                                                                                          | 704            | 21.12.1973  |
| 5.  | Wielistowo       | Dwór                                                                                          | 705            | 21.12.1973  |
| 6.  | Paraszyno        | Zespół dworsko – parkowy (dwór, park)                                                         | 774            | 24.01.1978  |

|     |                   |                                                                                                             |      |            |
|-----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| 7.  | Godętowo          | Zespół dworsko – folwarczny (dwór, folwark: spichlerz, stajnia, obora, stelmacharnia) – budynki gospodarcze | 793  | 03.05.1978 |
| 8.  | Bożepole Wielkie  | Zespół pałacowo – parkowy (pałac, park, stodoła) - STODOŁA NIE ISTNIEJE                                     | 897  | 29.11.1983 |
| 9.  | Brzeźno Lęborskie | d. kościół ewangelicki ob. Parafialny rzym – kat. P.w. Św. Apostołów Piotra i Pawła                         | 1217 | 01.12.2000 |
| 10. | Świetlino         | Kościół filialny p.w. Św. Izydora rolnika wraz z terenem przykościelnym                                     | 1226 | 11.02.2002 |

#### 6.1.2. Ochrona archeologiczna:

Na terenie gminy Łęczyce istnieje znaczna ilość stanowisk archeologicznych, które zostały zewidencjonowane. Podzielono je na 3 grupy:

- 1) Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytku lub o wyróżniającej się w krajobrazie formie przestrzennej – objęte są bezwzględną ochroną archeologiczną „W” – do całkowitego zachowania;
- 2) Stanowiska o wyróżniającej się w krajobrazie formie przestrzennej: grodziska i kurhany;
- 3) Stanowiska płaskie o dużym obszarze – objęte strefą względnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej „OW” .Stanowiska i obszary archeologiczne, których użytkowanie i zainwestowanie muszą poprzedzać archeologiczne badania ratownicze w zakresie każdorazowo określonym inwestorowi zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora zabytków;
- 4) Stanowiska płaskie punktowe – objęte strefą „O” – obserwacji archeologicznej. Najwięcej stanowisk występujących na terenie gminy Łęczyce to **stanowiska płaskie punktowe** - świadczące o pochodzeniu form osadnictwa na tym terenie jednakże ze względu na swój punkowy wymiar (zwykle są to przedmioty lub kilka przedmiotów odnalezionych w jednym miejscu), nie stanowią zbyt istotnych wartości;
- 5) **W zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na niewystępowanie tego typu obiektów na obszarach objętych zmianą studium.**

#### 6.1.3. Strefy ochronne:

- 1) **Strefa ochrony konserwatorskiej A** (strefa pełnej ochrony konserwatorskiej):
  - a) obowiązuje pełna ochrona konserwatorska, dotycząca otoczenia obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków (do bezwzględnego zachowania);
  - b) obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich;

- c) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- d) niezbędne jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych do projektowania, uzgodnień koncepcji i projektu technicznego, zezwolenia na realizację;

Na obszarze gminy Łęczyce taką strefą powinny być objęte przede wszystkim: założenie dworsko-parkowe taką w Paraszynie.

## **2) Strefa konserwatorska B:**

- a) obowiązuje częściowa ochrona konserwatorska, dotycząca otoczenia obiektów zabytkowych powstałych przed 1945 rokiem, a nie wpisanych do rejestru zabytków;
- b) wymagana jest opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla projektów Inwestycji;
- c) zmiany w strukturze zabudowy istniejącej (przebudowa, rozbudowa, modernizacja) wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

Proponuje się do objęcia taką strefą następujące miejscowości: Nawcz, Strzelęcino, Kaczkowo, Świetlino, Chmieleniec

## **3) Strefa chronionego krajobrazu K:**

Obowiązuje ochrona charakterystycznych cech krajobrazu urządzonego i naturalnego o walorach kulturowych, która obejmuje między innymi:

- a) eksponowane stoki, pofałdowanie terenu, ewentualnie inne charakterystyczne;
- b) elementy rzeźby terenu;
- c) lokalne rodzaje ziemi;
- d) wody otwarte, systemy kanałów melioracyjnych itp;
- e) historyczny układ dróg, rozłogów pól;
- f) tradycyjne cechy zabudowy;
- g) panoramy, punkty, osie, otwarcia widokowe;
- h) zakazuje się wprowadzania elementów dysharmonizujących w stosunku do wyżej wymienionych cech krajobrazu w tym:
  - zakazuje się zmiany rzeźby terenu, przy czym dopuszcza się nieznaczne niwelacje w zakresie niezbędnym dla wykorzystania terenów;
  - nakłada się obowiązek dostosowania charakteru i skali nowych budynków do warunków określonych powyżej, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji budynków wyższych i większych niż istniejące w sąsiedztwie obiekty tradycyjne i zakazie stosowania obcych kulturowo form przestrzennych;
  - zakazuje się zgęszczenia zabudowy większego niż w układach historycznych;
- i) obowiązuje opinowanie projektów inwestycji przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie jak wyżej.

Na załączniku nr 2 pt. "Uwarunkowania kulturowe i krajobrazowe gminy Łęczyce" zaznaczono wszystkie obszary i miejscowości, które powinny być objęte tą strefą ze względu na wartości krajobrazowe. Są nimi: Dzieścielec, Nawcz, Paraszyno, Łówcz, Przecze, Dąbrówka Wielka, Wysokie, Chrzanowo, Chmieleniec, Strzebielino Wieś.

## **4) Strefa ochrony archeologicznej W:**

- a) wszelkie prace ziemne wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi szczegółowe warunki prowadzenia robót;

- b) zakazuje się działalności budowlanej bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dopuszcza się ograniczoną działalność inwestycyjną;
- c) wszelkie działania planistyczne i projektowe muszą nadto być opiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

**6) Strefa obserwacji archeologicznej OW:**

Obejmująca obszar znajdujący się pod szczególną obserwacją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ze względu na udokumentowaną lub domniemaną obecność relikwów archeologicznych. Obowiązuje konieczność uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**6.2. Wytyczne do kierunków zagospodarowania gminy Łęczyce.**

Uwarunkowania rozwoju – określenie warunków brzegowych kształtowania środowiska wynikających z zadania ochrony wartości kulturowych.

**1) Układy przestrzenne do bezwzględnego zachowania ich wewnętrznej macierzystej struktury i planu:**

**a) nakazy:**

- zachowanie układu komunikacyjnego historycznego planu wsi;
- zachowanie czytelności podziału niwy siedliskowej na poszczególne strefy (zabudowy, ogrodów, pola);
- zachowania czytelności granic zwartej zabudowy wiejskiej;
- wykonania studiów krajobrazowych i analizy ekspozycji przy konstruowaniu planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości;

**b) zakazy:**

- wewnętrznej, wtórnej parcelacji niwy siedliskowej w układzie poprzecznym;
- lokalizacji dominant wysokościowych w strefie peryferyjnej miejscowości;

**c) postulaty:**

- zachowanie szerokości oryginalnej niwy siedliskowej;
- opracowania zestawu przykładów form architektonicznych (skala, kształt, materiał) oraz sposobów zagospodarowania przestrzennego w skali działki siedliskowej (plan, rodzaj zieleni towarzyszącej) opartych na miejscowej tradycji kultury osadniczej;

**2) Materialne elementy kulturowe do bezwzględnego zachowania z uwagi na ich wartość historyczną, kompozycyjną i środowiskowo – kulturową.**

**a) nakazy:**

- ścisła ochrona konserwatorska (dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków tab.3);
- uzupełnienie wpisu do rejestru zabytków (dla obiektów przewidzianych do wpisania);

**b) zakazy:**

- dowolnych przekształceń i uzupełnień kompozycji, formy i barwy;

**c) postulaty:**

- opracowanie katalogu informacyjnego i promocja obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością;

**3) Elementy przyrodnicze do bezwzględnego zachowania z uwagi na ich wartość kompozycyjną i środowiskowo – kulturową.**

**a) nakazy:**

- dla obsadzeń alejowych – ścisła ochrona i zabezpieczenie (poprawienie stanu zdrowotnego);
- dla "leśnych" części komponowanych parków przy założeniach dworsko – parkowych – wyznaczenie granic i przyznanie statusu lasu ochronnego;

**b) zakazy:**

- dla obsadzeń alejowych – likwidacji drzew przy modernizacji dróg **bez uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;**
- dla parków leśnych – prowadzenia gospodarki drzewostanem jak dla lasów produkcyjnych;

**4) Niezbędny zasięg kształtowania otoczenia krajobrazowego chronionych zespołów przestrzennych.**

**a) nakazy:**

- opracowania planu zagospodarowania zawierającego poprzedzające studia krajobrazowe i analizy ekspozycji;

**b) zakazy:**

- wszelkich przekształceń bez opracowania poprzedzających studiów krajobrazowych i analizy ekspozycji;
- wtórnej parcelacji terenu bez opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

**c) postulaty:**

- wprowadzenia zakazu zabudowy na terenach historycznego rozłogu pól;
- uczytelnienia historycznego rozłogu pól zielenią śródpolną;

**5) Obszary makrokompozycji krajobrazowej historycznego krajobrazu kulturowego o wysokich walorach ekspozycyjnych do ścisłej ochrony istniejącej harmonii krajobrazowej.**

**a) nakazy:**

- ścisłej ochrony lokalizacji i charakteru istniejących wartościowych elementów zagospodarowania;
- opracowania studiów krajobrazowych i analizy ekspozycji do planu zagospodarowania;

**b) zakazy:**

- wszelkich przekształceń bez popracowania poprzedzających studiów krajobrazowych i analizy ekspozycji;

**c) postulaty:**

- opracowania zestawu przykładów form architektonicznych ( skala, kształt, materiał) oraz sposobów zagospodarowania przestrzennego w skali działki siedliskowej (plan, rodzaj zieleni towarzyszącej) opartych na miejscowej tradycji kultury osadniczej.

**7) Obszary makrokompozycji krajobrazowej historycznego krajobrazu kulturowego o wysokich walorach ekspozycyjnych do zintegrowania kompozycyjno – przestrzennego.**

**a) nakazy:**

- usunięcie ( lub restylizacja i rekompozycja ) elementów dysharmonijnych zagospodarowania;

**b) zakazy:**

- wprowadzania dominant krajobrazowych bez wcześniejszego przeprowadzenia studiów krajobrazowych;

**c) postulaty:**

- rekultywacja i restylizacja obszarów wpływających niekorzystnie na sąsiedztwo wartościowych obiektów lub widoków;
- opracowanie operatu działań naprawczych dla przywrócenia harmonijności krajobrazowej.

Załącznikiem do rozdziału 6 jest **Załącznik nr 2** pt. "Kulturowe i krajobrazowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Łęczyce" w skali 1:25000,



## **7. KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY.**

### **7.1. Ustalenia ogólne.**

#### **7.1.1. Obszary i obiekty celu publicznego.**

- 1) W zakresie zabezpieczania zadań rządowych - nie ustala się.
- 2) W zakresie zabezpieczenia zadań wojewódzkich - nie ustala się
- 3) W zakresie zabezpieczania zadań gminnych:
  - a) Rezerwa terenu pod oczyszczalnię ścieków i przepompownię w miejscowościach ustalonych na podstawie koncepcji rozwoju kanalizacji. Przewidziano miejsca w Łęczycach.
  - b) Przewiduje się w pierwszej kolejności wykorzystanie terenów będących własnością gminy na zabezpieczenie celu publicznego wynikającego z potrzeb gminy.
  - c) Dopuszcza się lokalizowanie w strefie A obszarów i zabudowy związanej z obsługą mieszkańców tzw. Terenów publicznych, w tym: boisk i urządzeń sportowych, świetlic i obiektów oświaty, terenów rekreacyjnych itp.

#### **7.1.2. Zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno– usługowa.**

- 1) Dla wszystkich jednostek osadniczych wyznaczono ogólne zasady kształtowania zabudowy z podziałem na trzy strefy pod względem jej intensywności, funkcji oraz partycypacji gminy w kosztach wykonania infrastruktury:

##### **Strefa I – strefa centralna miejscowości, wielofunkcyjna z lokalizacją usług publicznych w tym administracji:**

- zaleca się wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na uporządkowanie i wykształcenie terenów publicznych i inwestycji celu publicznego, jak również istotne elementy środowiska kulturowego wymagające rewaloryzacji;
- w strefie tej znajduje się istniejąca zabudowa wraz z możliwością jej uzupełnień; strefy te są objęte priorytetem wykonania pełnej infrastruktury na koszt gminy; gmina pokrywa w całości koszty wykonania infrastruktury;
- w strefie tej powinny być zlokalizowane przestrzenie i obiekty publiczne;
- dopuszcza się wydzielenie nowych działek nie mniejszych niż 800m<sup>2</sup>; dopuszcza się w indywidualnych przypadkach zabudowę mniejszą niż 800m<sup>2</sup> w linii istniejącej zabudowy, jeżeli w sąsiedztwie występują działki o mniejszej powierzchni;
- dopuszcza się lokalizację szeroko pojętych usług i handlu oraz rzemiosła nieuciążliwego, w wyznaczonych do tego miejscach;
- wskazane jest wykonanie studium krajobrazowo-kulturowego dla centrum miejscowości;

##### **Strefa II – strefa rozwoju zabudowy:**

- strefa o przeważającej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług obsługujących mieszkańców i nieuciążliwej działalności gospodarczej;
- lokalizacja rzemiosła i produkcji tylko w strefach wyznaczonych lub wzdłuż głównych dróg dojazdowych do miejscowości;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i istniejących podziałów geodezyjnych. nowa zabudowa o charakterze rezydencjonalnym na działkach

nie mniejszych niż 1000m<sup>2</sup> w postaci zespołów zabudowy o cechach architektury nawiązujących do regionalnych wzorców (wielkość działki/skala zabudowy/kubatura/detale);

- dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych od 1000 m<sup>2</sup> jeżeli w sąsiedztwie występują wydzielone mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup> działki uzyskane na podstawie prawomocnej decyzji;
  - zakaz wprowadzenia zabudowy przed uzbrojeniem terenu w niezbędne media;
  - ze względu na konieczność wyłączenia ziemi z produkcji rolnej niezbędne jest wykonanie planu miejscowego. w procesie projektowania i planowania przestrzennego należy uwzględnić potrzeby wynikające z infrastruktury technicznej oraz przestrzeni publicznych. gmina może partycypować w kosztach uzbrojenia terenu w infrastrukturę do 50%;
  - dla terenów wyznaczonych w zmianie studium przyjęto następujące ustalenia:
    - dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Dopuszcza się również realizację funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz wolnostojących budynków usługowych, w szczególności wzdłuż głównych dróg. Zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej wysokości i gęstości postuluje się lokalizować w taki sposób, aby unikać konfliktów przestrzennych. Nakazuje się zapewnienie normatywnego klimatu akustycznego związanego z charakterem zabudowy. Ze względu na konieczność zapewnienia infiltracji wód opadowych ustala się realizację powierzchni nieprzepuszczalnych wyłącznie w niezbędnym zakresie. Dla ww. terenów zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy:
      - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m<sup>2</sup>,
      - maksymalna wysokość nowych budynków: 10 m,
      - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach: 2,
      - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%,
      - minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki: 35%,
- Ponadto w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację terenów komunikacyjnych oraz terenów infrastruktury technicznej, w tym m.in. dopuszcza się realizację elektrowni wodnej o mocy do 100 kW.
- Dodatkowo postuluje się odsunięcie zabudowy od terenów leśnych o co najmniej 12,0 m w celu ochrony gruntów i umożliwienia swobodnej migracji zwierząt.

### **Strefa III – strefa zabudowy rozproszonej:**

- na pozostałym obszarze gminy, oprócz stref wyłączonych innymi przepisami, dopuszcza się wprowadzenie zabudowy w postaci zwartych zespołów zabudowy lub zagród jako samodzielnych osiedli mieszkaniowych. Całkowity koszt infrastruktury ponosi inwestor. Zakaz wprowadzania zabudowy przed niezbędnym uzbrojeniem terenu. Zapisy te powinny być uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i aktach notarialnych;
  - przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do wykonania planu miejscowego inwestor zobowiązany jest do przygotowania koncepcji urbanistycznej oraz koncepcji zaopatrzenia w poszczególne media wraz z niezbędnymi uzgodnieniami;
  - zapisy te nie dotyczą wszczętych planów miejscowych;
  - dopuszcza się wydzielenie do 4 działek o powierzchni nie mniejszej niż 3000m<sup>2</sup> przy istniejących siedliskach rolniczych bez wymogów zawartych w strefie „C”.
- 2) Należy dążyć do koncentracji sieci osadniczej w ramach jednostek osadniczych o dużym potencjale rozwojowym oraz ograniczania ilości nowej zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez tworzenie alternatywnych lokalizacji w postaci uzbrojonych, atrakcyjnie położonych terenów w granicach

istniejącej zabudowy wsi. Działania te należy ściśle powiązać ze strategią gospodarowania mieniem komunalnym;

- 3) Dopuszcza się rozwój zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych za zgodą zarządcy dróg, z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji produkcyjnych i rzemiosła na działkach nie mniejszych niż 2000m<sup>2</sup>.

#### **7.1.3. Zabudowa przemysłowa, magazynowa oraz usług i rzemiosła uciążliwego.**

- 1) Nowa zabudowa przemysłowa i składowa oraz rzemiosła, produkcji i usług, powinny być realizowane w pierwszej kolejności w granicach istniejącej (najczęściej po PGR-owskiej) zabudowy przemysłowej oraz urządzeń produkcji rolnej i obsługi rolnictwa zgodnie z załącznikiem nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”. Na terenach tych należy dążyć do racjonalnego i intensywnego wykorzystania przestrzeni poprzez adaptację istniejących obiektów, zabudowę terenów wolnych, modernizację istniejącej infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie odprowadzenia ścieków oraz emisji zanieczyszczeń;
- 2) przewiduje się możliwość rozwoju terenów zlokalizowanych wzdłuż trasy drogi krajowej nr 6 usług obsługi trasy tranzytowej, ruchu turystycznego i szeroko rozumianych usług;

#### **7.2. Ustalenia dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych.**

##### **7.2.1. Strefa A – Fragment Pradoliny rzeki Redy oraz Łeby**

*Obejmuje miejscowości: Węgornia, Łęczyce, Godętowo, Wielistowo, Bożepole Małe oraz Wielkie, Chmieleniec, Strzebielino Wieś, Strzebielino Osiedle, Strzebielino Morskie, Paraszyno i Porzecze.*

- 1) teren możliwy do lokalizacji funkcji przemysłowej, magazynowej oraz usług i rzemiosła w obrębie obszarów dotychczas wykorzystywanych w ten sposób (tereny urządzeń produkcji rolnej -najczęściej po PGR-owskie) oraz pozostałe tereny zainwestowania przemysłowego, a także obszary położone w pobliżu drogi krajowej nr 6 zgodnie z załącznikiem nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”;
- 2) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach określonych na załączniku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce” jako tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- 3) zaleca się zachowanie ogrodów działkowych w Bożympolu Wielkim w stanie istniejącym lub przekształcenie w tereny zieleni ogólnodostępnej;
- 4) ze względu na duże zainteresowanie potencjalnych inwestorów nowymi terenami wskazane jest wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego kompleksowo dla większych obszarów wskazanych na załączniku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”;

- 5) dopuszcza się rozwój zabudowy wzdłuż trasy nr 6 związanej z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego przy zapewnieniu odpowiednich powiązań komunikacyjnych;
- 6) w procesie rozwoju zabudowy należy uwzględnić koncepcje budowy tzw. Trasy Lęborskiej oraz wynikających z tego tytułu koniecznej rezerwy pod węzły komunikacyjne oraz przewidywane miejsca obsługi podróżnych (MOP) zgodnie z załącznikiem nr 3 pt. Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury”;
- 7) rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinien być zdeterminowany budową oczyszczalni i rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) w przypadkach zabudowy rozproszonej dopuszcza się rozwiązanie oparte o szczelne zbiorniki bezopływowe;

#### **7.2.2. Strefa B – Fragment Wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego:**

*Obejmuje cały południowy obszar gminy. W jej skład wchodzi miejscowości: Rozłazino, Nawcz, Dziecielec, Jeżewo, Dąbrówka Wielka.*

- 1) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach określonych na załączniku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce” jako tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych na działkach nie mniejszych niż 2000m<sup>2</sup>, w tym zabudowy rzemieślniczej, produkcyjnej i usługowej na zasadzie kontynuacji już istniejącej zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pierwszej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowane nowej zabudowy (do 4 działek) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących siedlisk rolniczych;
- 4) teren predysponowany do lokalizacji specjalnych działów produkcji rolnej (gospodarstw specjalistycznych);
- 5) dla lokalizowanych nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe tymczasowe;
- 6) dla istniejących zagród wskazane jest rozwijanie rolnictwa ekologicznego, ekstensywnego ekstensywnego możliwością rozwoju agroturystyki.

#### **7.2.3. Strefa C<sub>1</sub>: – Fragment Wysoczyzny Żarnowieckiej:**

*Obejmuje północno-zachodnią część gminy i jest najwyższą położoną strefą (pasmo moren czołowych o kulminacji 180,0 m n.p.m.). Do tej strefy należą następujące miejscowości: Kaczkowo, Wysokie, Świetlino, Chrzanowo, Witków (Wódka), Strzelęcino, Dąbrówka Brzeźnieńska, Kisewo, Świchowo, Brzeźno Lęborskie.*

- 1) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach określonych na załączniku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce” jako tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych na działkach nie mniejszych niż 2000m<sup>2</sup> w tym zabudowy rzemieślniczej, produkcyjnej i usługowej na

- zasadzie kontynuacji już istniejącej zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pierwszej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowane nowej zabudowy (do 4 działek) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących siedlisk rolniczych;
  - 4) teren predysponowany do lokalizacji specjalnych działów produkcji rolnej (gospodarstw specjalistycznych);
  - 5) dla lokalizowanych nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe, tymczasowe;
  - 6) dopuszcza się wprowadzenie na obszarach rolniczych obszarów i obiektów obsługujących ruch turystyczny i rekreację;
  - 7) wskazuje się na konieczność rewaloryzacji dawnych założeń dworsko-parkowych;
  - 8) wskazane jest przeprowadzenie działań rehabilitacyjnych dla terenów rekreacyjnych;
  - 9) dla istniejących zagród wskazane jest rozwijanie rolnictwa ekologicznego, ekstensywnego z możliwością rozwoju agroturystyki.

#### **7.2.4. Strefa C<sub>2</sub> – Leśna:**

*Strefa obejmuje północno - wschodnie tereny gminy. Na jej obszarze leżą miejscowości Łęczyn Górny, Mokry Bór i Strzebielino Wybudowanie;*

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji przemysłu i produkcji;
- 2) lokalizację nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ograniczyć należy tylko do istniejących obiektów z dopuszczeniem wydzielania do 4 działek w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i obszarów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej;
- 4) zakaz lokalizacji ferm bezściółowych oraz dużych obiektów fermowych;
- 5) wskazane jest zalesianie terenów nieprzydatnych dla rolnictwa;
- 6) dla istniejących zagród wskazane jest rozwijanie rolnictwa ekologicznego, ekstensywnego z możliwością rozwoju agroturystyki;

#### **7.3. Obszary wyłączone z zabudowy.**

Należy wyłączyć z możliwości nowej zabudowy następujące tereny:

- 1) obszar istniejących i projektowanych rezerwatów przyrody oraz użytków ekologicznych zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały pt. „Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju gminy Łęczyce”;
- 2) tereny leśne i przeznaczone do zalesienia, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały pt. „Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju gminy Łęczyce”, za wyjątkiem obiektów leśnych i związanych z obsługą turystyki, tras tranzytowych itp.
- 3) obszary o wysokiej wartości gleb użytkowanych rolniczo nie powinny być z produkcji rolnej wyłączane, zgodnie z załącznikiem

- nr 1 do uchwały pt. „Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju gminy Łęczyce”; W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyłączenie z produkcji rolnej gruntów klasy III i IV (małe enklawy rolnicze wśród zabudowy, brak ciągłości obszaru rolniczego) przy zachowaniu przepisów szczegółowych;
- 4) obszary wskazane do wyłączenia z zabudowy ze względu na istotne wartości krajobrazowe zgodnie z załącznikiem nr 2 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”;
  - 5) Obszary położone w strefie zalewowej zgodnie z załącznikiem nr 1 pt. „Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju gminy Łęczyce”
  - 6) wskazane jest wyłączenie spod zabudowy obszarów ciągów ekologicznych zgodnie z załącznikiem nr 1 pt. „Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju gminy Łęczyce”. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zachowanie już istniejącej zabudowy oraz rozwój i modernizację zabudowy miejscowości przez których tereny przebiegają ciągi ekologiczne.

#### **7.4. Obszary wymagające rehabilitacji.**

Wszystkie miejscowości w gminie oceniono pod kątem stopnia degradacji przestrzeni i historycznej zabudowy.

Przyjęto 4 stopnie działań rehabilitacyjnych: od działań mających na celu estetyzację i uporządkowanie przestrzeni:

- E** – estetyzacja i porządkowanie przestrzeni o wysokich wartościach,
- R1** – rewaloryzacja istniejących wartościowych obszarów i estetyzacja przestrzeni miejscowości;
- R2** – rehabilitacja zabudowy w celu przywrócenia ładu przestrzennego,
- R3** – rewitalizacja – kompleksowe przekształcenie miejscowości pod względem społecznym, przestrzennym i gospodarczo-ekonomicznym.

Podział miejscowości ze względu na przyjęty stopień działań rehabilitacyjnych został przedstawiony na załączniku nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury”. Natomiast zasady działań rehabilitacyjnych przedstawiono w **tabeli nr 4**.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary wymagające rehabilitacji.

Tabela nr 4





## **8. ZASÓB KOMUNALNY.**

- 8.1. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami podstawą tworzenia gminnego zasobu nieruchomości jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zaleca się opracowanie strategii gospodarowania mieniem komunalnym rozumianej jako proces utrzymania, rozwoju (przekształcania), zbywania i pozyskiwania nieruchomości do zasobu gminnego.
- 8.2. W pierwszej kolejności gminny zasób nieruchomości powinien być tworzony w miejscowościach o dużym potencjale rozwojowym oraz miejscowościach predysponowanych do obsługi ruchu turystycznego zgodnie z załącznikiem nr 3 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”. W miejscowościach, w których wyznaczone zostały strefy rozwoju turystyki oraz przeznaczonych do wykonania planów miejscowych.
- 8.3. Z punktu widzenia możliwości uzyskania dochodów do budżetu gminy zaleca się pozyskanie do zasobu nieruchomości położonych w rejonach kierunkowego rozwoju funkcji turystycznych zgodnie z planszą „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy”.
- 8.4. Na pozostałym obszarze nieruchomości znajdujące się w zasobie komunalnym, w stosunku do których gmina nie planuje działań w kierunku zabezpieczenia celu publicznego należy sprywatyzować. Zbywanie niezagospodarowanych gruntów publicznych sektorowi prywatnemu powoduje, że grunty dotąd nieopodatkowane przechodzą do kategorii objętych opodatkowaniem. Dzięki temu gmina może zwiększyć swoje dochody i zmniejszyć zobowiązania z tytułu ich utrzymania.

## 9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

### 9.1. Komunikacja.

Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego zostały przygotowane na podstawie „Studium Przedwykonawcze dla Trasy Leborskiej” wykonaną przez firmę Fundację Rozwoju Inżynierii Lądowej w Gdańsku, dokumentację udostępnioną w GDDP o/Gdańsk oraz wnioski do Studium.

#### 9.1.1. Komunikacja drogowa:

##### 1) Nadrzędny układ komunikacyjny - droga krajowa.

- a) Nadrzędny układ komunikacyjny w gminie Łęczyce stanowi droga krajowa nr 6 Szczecin – Gdańsk - Łęgowo – w hierarchii dróg planowana jest jako droga główna o ruchu przyspieszonym – GP. W gminie Łęczyce przebiega ona przez miejscowości Strzebielino, Bożepole Małe i Wielkie, Wielistowo i Godętowo.
- b) Planowany przebieg odcinka Trasy Via Hanseatica, na odcinku pomiędzy Lęborkiem a Trójmiastem zwany Trasą Lęborską) - droga planowana jest jako droga ekspresowa – S6

##### 2) Podstawowy układ komunikacyjny.

- a) Przez teren gminy Łęczyce nie przebiegają drogi będące w zasobie dróg wojewódzkich.
- b) Do podstawowego układu drogowego zaliczono następujące drogi powiatowe przedstawione w **tabeli 5**.

Tab. 5. Powiatowe drogi na terenie gminy Łęczyce.

| Lp.          | Nr drogi | Przebieg drogi                     | Długość (km)  |
|--------------|----------|------------------------------------|---------------|
| 1            | 1318G    | Rekowo - Godętowo                  | 6,000         |
| 2            | 1322G    | Żelazna - Kisewo                   | 11,765        |
| 3            | 1330G    | Rozłaski Bór - Nawcz               | 5,187         |
| 4            | 1417G    | Nawcz – Kętrzyno – Osiek           | 0, 850        |
| 5            | 1420G    | Godętowo – Nawcz – Tłuczewo        | 10,944        |
| 6            | 1421G    | Godętowo – Dąbrówka W. - Rozłazino | 6,576         |
| 7            | 1422G    | Jeżewo – Rozłazino - Dzieścielec   | 4,974         |
| 8            | 1454G    | Chynowie – Strzebielino – Nawcz    | 15,722        |
| 9            | 1455G    | Łęczyce - Kostkowo                 | 10,000        |
| 10           | 1456G    | Świetlino – Chmieleniec - Bożepole | 5,642         |
| 11           | 1457G    | Chrzanowo – Wysokie - Kaczkowo     | 7,180         |
| 12           | 1458G    | Mierzyno - Pużyce                  | 6,000         |
| 13           | 1459G    | Łęczyce - Chmieleniec              | 4,680         |
| 14           | 1461G    | Bożepole Wielkie – Bożepole Małe   | 1,185         |
| <b>Razem</b> |          |                                    | <b>96,705</b> |

##### 3) Układ pomocniczy.

- a) drogi układu pomocniczego wspomagają układ podstawowy w bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej gminy, zapewniając obsługę sieci osadniczej skupionej i rozproszonej oraz dojazdy do ośrodków turystycznych, lasów i pól;
- b) drogi układu pomocniczego powinny mieć zapewniony pas terenu min 15 m w liniach rozgraniczających dla dróg

powiatowych – klasa „L” - lokalna, a dla dróg gminnych – klasa „D” dojazdowa – 10 m;

- c) sieć dróg w gminie Łęczyce obsługuje gminę w dostatecznym stopniu. Jedynym ograniczeniem jest stan techniczny nawierzchni lub w przypadku dróg gminnych – brak nawierzchni utwardzonej, co przy niekorzystnych warunkach atmosferycznych utrudnia lub uniemożliwia przejazd po odcinkach gruntowych;
- d) na terenie gminy występują drogi rolnicze – polne o statusie dróg wewnętrznych. Zarówno przebieg jak i parametry tych dróg zależne są wyłącznie od właścicieli terenów, po których przebiegają i nie podlegają regulacjom zawartym w niniejszym Studium;
- e) tereny gminy cechuje duża ilość malowniczo poprowadzonych dróg, co prawda o niskim standardzie ale również o małym natężeniu ruchu. Stwarza to możliwość wykorzystania ich jako szlaków rowerowych, tras spacerowych oraz tras do wędrówek konnych. Szczególnie dobrze nadają się do tych celów drogi leśne.

#### **9.1.2. Komunikacja kolejowa.**

- 1) Przez gminę Łęczyce przebiega pierwszorzędna linia kolejowa nr 202 **Gdańsk – Stargard Szczeciński** obsługująca ruch pasażerski oraz towarowy. Na jej trasie w obrębie gminy znajdują się 3 stacje: Strzebielino Morskie, Bożepole oraz Łęczyce. Przewiduje się budowę drugiego toru kolejowego.
- 2) Ponadto znajduje się jeszcze nieczynna lokalna linia kolejowa nr 229: Kartuzy – Lębork - Łeba, która jest zagrożona likwidacją.

#### **Ścieżki rowerowe.**

- 1) Układ tras rowerowych na terenie gminy tworzą:
  - regionalna trasa rowerowa nr 114 Wejherowo – Lębork – Wicko (wzdłuż dróg powiatowych nr 1456, 1322, 1318 oraz gminnych);
  - regionalna trasa rowerowa nr 124 Choczewo – Lębork – Bytów (wzdłuż drogi powiatowej nr 1322).
- 2) Jednocześnie ze względu na malowniczość terenów przydrożnych gminy oraz niewielki ruch samochodowy na tych drogach proponuje się do wytyczenia ścieżek rowerowych wykorzystanie istniejących dróg gminnych i innych.

#### **9.1.4. Główne cele i kierunki polityki transportowej dla Gminy Łęczyce:**

- 1) Przez teren gminy Łęczyce przebiega planowany odcinek trasy *Via Hanseatica* (pomiędzy Trójmiastem, a Lęborkiem - zwana Trasą Lęborską) – która:
  - a) w hierarchii sieci dróg jest to planowana droga ekspresowa S6;

- b) gmina Łęczyce akceptuje tzw. wariant „czerwony” budowy drogi, który przewiduje częściowo przebieg Trasy Lęborskiej wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 6 na odcinku Bożepole Wielkie – granica zachodnia gminy oraz budowę nowego odcinka od miejscowości Bożepole na wschód (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3 pt. Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury”
  - c) w wariantcie czerwonym przewiduje się następujące węzły komunikacyjne:
    - węzeł Strzebielino,
    - węzeł Bożepole,
    - węzeł Godętowo,
  - d) w wariantcie czerwonym przewiduje się następujące Miejsca Obsługi Podróżnych : Boże Pole, Paraszyno i Godętowo.
  - e) W wariantcie czerwonym przewiduje się przejście wiaduktem na torami kolejowymi;
- 2) Istniejący odcinek drogi krajowej nr 6 od Bożegopola w kierunku Strzebielina zmodernizowana – przewidywana klasa jako droga główna o ruchu przyspieszonym (GP);
  - 3) Należy pozostawić teren wolny od zabudowy dla rezerwy pod budowę drugiego toru kolejowego o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenami kolejowymi po stronie północnej istniejącej linii;
  - 4) Należy dążyć do poprawy spójności regionu poprzez zmniejszenie czasu dojazdu do obszaru metropolitalnego i centrów subregionów przez modernizację dróg dojazdowych do aglomeracji trójmiejskiej oraz integrację transportu zbiorowego (modernizacja linii kolejowych regionalnych i wprowadzenie lekkiego taboru kolejowego oraz integrację infrastrukturalną i organizacyjną regionalnego transportu pasażerskiego);
  - 5) Należy dążyć do poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego i zmniejszenie uciążliwości oraz szkodliwego oddziaływania na otoczenie poprzez tworzenie struktur przestrzennych minimalizujących ryzyko występowania konfliktów pomiędzy różnymi użytkownikami infrastruktury transportowej;
  - 6) Sieć dróg gminnych należy zweryfikować w zależności od potrzeb i możliwości Gminy w zakresie doprowadzenia ich do poprawnego technicznie stanu i zapewnienia dalszej eksploatacji;
  - 7) Pozostałe drogi nazwane w opracowaniu jako gminne, a nie zakwalifikowane do sieci dróg gminnych Uchwałą Rady Gminy należy uznać za drogi wewnętrzne zlokalizowane na gruncie gminnym;
  - 8) Należy poprawić dostępności transportową, zwłaszcza do obszarów stanowiących atut gminy, jak np. obszary rekreacyjne, dotyczy również jakości i standardu dróg oraz miejsc postojowych i parkingów;

- 9) Należy przewidzieć utworzenie sieci ścieżek rowerowych po trasach szczególnie atrakcyjnych turystycznie tworzących spójny system europejskiej sieci dróg rowerowych;
- 10) **Najistotniejszym elementem infrastruktury drogowej na terenach objętych zmianą studium są drogi gminne, przecinające teren ze wschodu na zachód oraz z północy na południe. Ponadto dla wyznaczonych w przepisach odrębnych obiektów budowlanych nakazuje się zapewnić drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni, umożliwiające dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku.**

## **9.2. Elektroenergetyka.**

- 1) **Kierunki rozwoju sieci zaopatrzenia w energię elektryczną** zostały napisane na podstawie „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy Łęczyce” wykonaną przez firmę Bałtycka Agencja Poszanowania Energii S.A. z Gdańska w 2001r.
  - a) ze względu na rozwój terenów mieszkaniowych w niektórych miejscowościach gminy należy przewidzieć modernizację i rozwój istniejącej sieci oraz budowę w razie potrzeby nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
  - b) w celu ochrony środowiska przyrodniczego winny być podjęte działania zmierzające do zmiany nośników z energii cieplnej węgla kamiennego i drewna na energię elektryczną i gaz ziemny, płynny olej opałowy oraz stosowanie źródeł odnawialnych do produkcji ciepła i energii elektrycznej (elektrownie wodne) i ewentualne wykorzystanie biogazu z gminnego wysypiska śmieci. Zaleca się poprawę sieci elektroenergetycznej na terenach wiejskich poprzez modernizację sieci rozdzielczej i stacji transformatorowych. Z zastosowaniem rozwiązań podziemnych kablowych;
  - c) ze względu na korzystne warunki na obszarze gminy należy przewidzieć rozwój alternatywnych źródeł energii w postaci elektrowni wiatrowych i elektrowni wodnych (obecnie czynne są 4 elektrownie wodne). W pierwszej kolejności wykorzystać i odtworzyć należy istniejące spiętrzenia wodne na rzekach i kanałach z wykorzystaniem istniejących różnic poziomów luster wody. Nowe elektrownie należy poprzedzić wykonaniem odpowiednich procedur planistycznych z uwzględnieniem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
  - d) **przez tereny zmiany studium przebiegają linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV dla których obowiązuje pas ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii. W pasie ograniczeń ustala się:**
    - **nakaz uzgodnienia planowanego sposobu zagospodarowania terenu z gestorem linii,**

- po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określony dla niej pas ograniczeń.
- e) na obszarach objętych zmianą studium dopuszcza się realizację elektrowni wodnej wykorzystującej wody Kanału Wielkiego Kanału Chmieleńskiego o mocy do 100 kW – szczegółowe parametry projektowanej elektrowni zostaną ustalone na etapie opracowania mpzp i projektów branżowych.

### **9.3. Gospodarka wodno - ściekowa.**

#### **1) Gospodarka wodociągowa.**

- a) realizacja rozwoju sieci wodociągowej powinna postępować w kierunku porządkowania sieci wodociągowej gm. Łęczyce umożliwiającą zaopatrzenie w wodę ze zmodernizowanych i przebadanych ujęć wody;
- b) zaleca się wykonanie kompleksowego programu zaopatrzenia w wodę gminy Łęczyce skoordynowanego z rozwojem sieci kanalizacyjnej;
- c) jednocześnie należałoby się zastanowić nad właściwością egzystencji ujęć wodnych nie spełniających dopuszczalnych standardów jakości wody szczególnie tych znajdujących się na terenach dawnych PGR;
- d) rozwój sieci wodociągowej powinien następować w oparciu o istniejący wodociąg gminny o przekrojach PCV 120 lub PCV 90 poprowadzony wzdłuż głównych dróg dojazdowych na obszarze gminy;
- e) polityka rozwoju sieci powinna dążyć do zachowania jedynie tych ujęć wody, które spełniają odpowiednie standardy;
- f) należy przewidzieć w koncepcji zaopatrzenia gminy w wodę konieczności zabezpieczenia ujęć wodnych, które są własnością gminy i spełniają wszelkie standardy, przed czynnikami zewnętrznymi oraz zabezpieczenia odpowiednich ilości wody pitnej w przypadku klęsk żywiołowych i sytuacji kryzysowych;
- g) na obszarach objętych zmianą studium proponuje się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, z umożliwieniem zaopatrzenia z własnych ujęć do czasu realizacji sieci. Istotne jest również aby zapewnić zaopatrzenie w wodę do umożliwienia gaszenia pożaru dla terenów inwestycyjnych.

#### **2) Gospodarka ściekowa.**

- a) Cele do jakich powinno się dążyć z punktu widzenia zabezpieczenia potrzeb mieszkańców gminy:
  - sprawnie funkcjonujący system usuwania ścieków sanitarnych;

- zabezpieczenie ekosystemu przed negatywnym wpływem odprowadzanych do niego ścieków;
  - system powinien spełniać wszelkie warunki sanitarne i inne, określone polskim prawem tak, aby opłaty z tytułu korzystania ze środowiska były jak najmniejsze, a kary nie powinny występować wcale;
  - system powinien być dostosowany do norm Unii Europejskiej;
- b) traktując proponowany program jako maksymalny, nie przewiduje się w przyszłości dowożenia ścieków do oczyszczalni z uwagi na uciążliwość takiego rozwiązania i jego wysokie koszty eksploatacyjne;
- c) na podstawie opracowanej „Koncepcji Kanalizacji Sanitarnej Gminy Łęczyce” planuje się:
- budowę systemu kanalizacji sanitarnej dla zlewni projektowanej równolegle oczyszczalni „Łęczyce”, jak też uzupełnienie kanalizacji w zlewni oczyszczalni w Bożympolu. Obecnie została zakończona faza projektowa i gmina zbiera środki na realizację;
  - projektowana kanalizacja sanitarna obejmie swoim zasięgiem wszystkie posesje zabudowy zwartej;
  - kanały główne z rur PCV karbowanych strukturalnych o do budowy sieci wewnętrznych – przebiegi projektowane są wzdłuż dróg;
  - wszystkie obecnie funkcjonujące zbiorniki bezodpływowe będzie należało zlikwidować, a kanalizację podłączyć do studni rewizyjnych;
- d) jako uzupełnienie systemu proponuje się wykorzystanie indywidualnych minioczyszczalni przydomowych dla zabudowy siedliskowej i dla małych zgrupowań zabudowy znacznie oddalonych o głównych kolektorów (dla których budowa przyłączy jest zdecydowanie nieopłacalna) zlokalizowanych poza obszarem ochronnym Głównego Zbiornika;
- d) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań dla zakładów produkcyjnych produkujących ścieki technologiczne – z koniecznością tworzenia systemów monitoringu i kontroli jakości ścieków odprowadzanych do oczyszczalni;
- e) należy wyeliminować zbiorniki bezodpływowe oraz sieci znajdujących się na terenach byłych PGR, nie spełniających norm przewidzianych dla takich urządzeń.
- f) na obszarach zmiany studium postuluje się zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych i organizacyjnych eliminujących możliwość zanieczyszczenia gleb i wód, w związku z tym w zakresie systemów kanalizacyjnych ustala się:
- w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
    - odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
    - dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych lub

zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,

• w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich lub odprowadzanie do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej.

#### **9.4. Zagospodarowanie odpadów stałych.**

- 1) Na terenie gminy Łęczyce nie ma obecnie czynnego wysypiska odpadów. Odpady z terenu gminy są składowane na wysypisku zlokalizowanym na południowy wschód od wsi Łęczyce w gminie Wejherowo;
- 2) wszystkie odpady komunalne są wywożone na zewnątrz gminy do składowiska odpadów w Łęczycach w gminie Wejherowo. Zajmuje się tym specjalistyczne przedsiębiorstwo;
- 3) na obszarze gminy znajduje się nieczynne składowisko odpadów w Jeżewie – całkowicie zrehabilitowane;
- 4) na obszarze gminy w obrębie Łęczycy istnieje zakład utylizacji substancji niebezpiecznych, posiadający strefę ochronną wynoszącą 1000 m.

##### **9.4.1. Cele i kierunki rozwoju gospodarowania odpadami na terenie gminy:**

- 1) stworzenie, propagowanie i wdrażanie kompleksowego programu edukacyjno - informacyjnego z zakresu selektywnej gospodarki odpadami na terenie gminy;
- 2) rozszerzanie do poziomu około 99 % selektywnej zbiórki odpadów użytkowych w systemie „u źródła”. Realizacja przy zastosowaniu worków foliowych 110L, pojemników 110L, pojemników siatkowych oraz pojemników na szkło i kontenerów 12 m<sup>3</sup>;
- 3) propagowanie i stworzenie systemu zachęt dla mieszkańców, mobilizujących ich do segregacji odpadów;
- 4) monitorowanie przez Gminę usług świadczonych przez firmy wywozowe, obsługujące jej teren;
- 5) wdrożenie systemu gospodarki odpadami niebezpiecznymi oraz wielkogabarytowymi, wydzielonymi ze strumienia odpadów komunalnych;
- 6) na obszarach objętych zmianą studium gromadzenie i zagospodarowanie odpadów powinno nastąpić w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych.



### 9.5. Zaopatrzenie w gaz.

Kierunki rozwoju sieci zaopatrzenia w gaz zostały napisane na podstawie „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy Łęczyce” wykonaną przez firmę Bałtycka Agencja Poszanowania Energii S.A. z Gdańska w 2001r.

- 1) w w/w koncepcji przedstawiono trzy warianty gazyfikacji gminy Łęczyce, jednakże rozwój sieci gazowej związany jest z dużymi kosztami od budowy stacji redukcyjnej do budowy całej sieci. Coraz częściej firmy dostarczające gaz ziemny przeprowadzają badania marketingowe opłacalności inwestycji na danym terenie w zależności od ilości potencjalnych odbiorców;
- 2) **trudno więc na tym etapie oceniać, który z wariantów będzie realizowany i w jaki czasie.** Coraz częściej przedsiębiorstwa Gazownicze odstępują od budowy gazociągu ze względu na brak odpowiedniej ilości potencjalnych odbiorców. Należy więc na tym etapie dokonać weryfikacji założeń Koncepcji zaopatrzenia gminy Łęczyce w gaz” o badania marketingowe;
- 3) koncepcja gazyfikacji przewiduje zaopatrzenia w gaz odbiorców przemysłowych;
- 4) jednocześnie paliwo gazowe zaliczone zostało do grupy paliw ekologicznych o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza co powoduje, że nie powinno się pochopnie odchodzić od koncepcji doprowadzenia gazu ziemnego do większości miejscowości na terenie gminy Łęczyce;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanych sieci gazowych;
- 6) w związku z przebiegiem przez tereny objęte zmianą studium gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się:
  - strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki o szerokości 12,0 metrów, po 6,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach,
  - strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 5,5 MPa relacji Sopieszyno – Lębork o szerokości 40,0 metrów, po 20,0 m od osi gazociągu w obu kierunkachna terenie których ustala się:
  - dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń gazowniczych,
  - zakaz realizacji budynków,
  - nakaz zapewnienia dojazdu do sieci i urządzeń gazowniczych,
  - zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów w odległości 2,0 m od osi gazociągu DN 200 i 3,0 m od osi gazociągu DN 700,
  - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

### 9.6. Gospodarka ciepła.

Kierunki rozwoju sieci zaopatrzenia w energię ciepłą zostały napisane na podstawie „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię

elektryczną i paliwa gazowe gminy Łęczyce” wykonaną przez firmę Bałtycka Agencja Poszanowania Energii S.A. z Gdańska w 2001r.

- 1) dążenie do zdecydowanej zmiany zastosowania nośników ciepła z obecnego (ponad 70% węgiel) – docelowo jak najmniejsze lub całkowite wykluczenie przy wdrożeniu projektu gazyfikacji gminy;
- 2) dążenie do zwiększenia termoizolacyjności obiektów wszystkich rodzajów, a w szczególności:
  - modernizacja i docieplanie budynków wielorodzinnych;
  - usprawnienie i wymiana kotłów grzewczych na wykorzystujące źródła ekologiczne o niskiej emisji;
  - dążenie do likwidacji wielu źródeł emisji w jednym budynku wielorodzinnym (tj. indywidualne źródła ciepła i ciepłej wody w każdym mieszkaniu w oparciu o węgiel i drewno), tworzenie systemów zbiorczych;
  - modernizacja i docieplanie budynków użyteczności publicznej;
- 3) **Do celów grzewczych i technologicznych terenów objętych zmianą studium ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, drewno lub odnawialne źródła energii.**

#### **9.7. Telekomunikacja.**

- 1) Na terenie gminy Łęczyce funkcjonują obecnie dwa podstawowe systemy połączeń telekomunikacyjnych: telekomunikacja kablowa oraz niezależne sieci telefonii komórkowych bazujących na Stacjach przekaźnikowych i falach radiowych;
- 2) przewiduje się rozwój sieci telefonii kablowej w oparciu o światłowody;
- 3) na terenie gminy Łęczyce istnieją obecnie 6 stacji bazowych telefonii komórkowej i 2 są projektowane.

## **10. DZIAŁANIA PLANISTYCZNE PRZEWIDZIANE W STUDIUM.**

W celu zrealizowania polityki przestrzennej gminy zawartej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* przewiduje się następujące działania planistyczne:

10.1. Realizacja podjętych przez gminę uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wraz z przeprowadzeniem weryfikacji zasadności i celowości dotąd podjętych uchwał:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Bożepole Małe, Bożepole Wielkie i Chmieleniec w gminie Łęczyce,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Brzeźno Lęborskie obejmującego działki nr 175/10, 175/11, 176/2, 177/3, na terenie gminy Łęczyce;
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 79/4 i 601 zlokalizowanych w obrębie Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce

10.2. W pierwszej kolejności przewiduje się wykonanie planów w miejscowościach o dużej dynamice rozwoju (udokumentowana ilość decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę i wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów);

10.3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wykonanie planów miejscowych o niewielkim zakresie w miejscowościach o niewielkim ruchu budowlanym na wniosek właściciela gruntów jednakże tereny te muszą znajdować się, **co najmniej w strefie II rozwoju zabudowy miejscowości. Zakres planu może ograniczać się tylko do wnioskowanej działki;**

10.4. Wyznacza się strefę rozwoju inwestycyjnego wzdłuż drogi krajowej nr 6, w której dopuszcza się wykonanie planów miejscowych dla fragmentów. Wyznaczenie poszczególnych fragmentów, dla których zamierza się sporządzić plan, powinno wynikać z przeprowadzenia analizy dostępności komunikacyjnej ze szczególnym uwzględnieniem przebiegu Trasy Lęborskiej i wiążących się z tym ograniczeń w dostępności komunikacyjnej terenów;

10.5. Obszary na których plany miejscowe powinny być wykonane w pierwszej kolejności:

### **P1 – Obszar Bożepole:**

- 1) dominująca funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług towarzyszących i rekreacji;
- 2) zabudowa o charakterze zwartych kompleksów mieszkaniowych o ustalonych wzorcach zabudowy nawiązujących do lokalnej zabudowy tradycyjnej;

- 3) koncentracja usług wzdłuż drogi krajowej nr 6;
- 4) obszar chronionego krajobrazu Doliny Redy i Łeby oraz obszary zalewowe wpływają na ograniczenie zabudowy;
- 5) dopuszcza się możliwości podziału na mniejsze jednostki planistyczne;

## **P2: Układ przestrzenny Łęczycy - Godętowo:**

- 1) dominująca funkcja terenu – wielofunkcyjna wraz z obsługą administracyjną gminy i terenami przemysłowo-produkcyjnymi;
  - 2) należy zaprojektować tereny publiczne, a w szczególności istniejące place, skwerki, parki udostępniając je dla turystów i mieszkańców;
  - 3) należy przeprowadzić badania w kierunku wytworzenia wzorników zabudowy dla miejscowości lub poszczególnych jej części;
  - 4) niezbędne są działania rekompensacyjne w obrębie centrum miejscowości objętego ochroną konserwatorską w celu uczynienia zachowanej struktury oraz wytworzenia kierunków modernizacji istniejącej zabudowy usługowej;
  - 5) uporządkowanie i uczynienie przestrzeni publicznych w miejscowości;
  - 6) zabezpieczenie terenów pod usługi oświaty, administracji i inne na poziomie potrzeb gminy;
  - 7) lokalizowanie nowej zabudowy uwarunkowane odprowadzeniem ścieków sanitarnych kolektorem do oczyszczalni;
  - 8) dopuszcza się możliwości podziału na mniejsze jednostki planistyczne.
- 10.6. **P3** - Obszary, które obejmuje się kompleksowymi działaniami planistycznymi ze względu na ilość wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów oraz nagromadzenie konfliktów przestrzennych na obszarze:

### **a) wieś Rozłazino:**

- jako wiodącą należy przyjąć funkcję mieszkalną i usługową lub mieszkalną z dopuszczeniem usług w parterze. Celem prac planistycznych powinna być rewitalizacja przestrzeni i wytworzenie centrum miejscowości, należy przede wszystkim zaprojektować tereny publiczne w postaci placu, parku i terenów spacerowych oraz rozwiązania komunikacyjne dróg;
- zaleca się zastosowanie rozwiązań mających na celu optymalizację wykorzystania terenu oraz opracowanie wzorników zabudowy nawiązujących do zasobów środowiska kulturowego;
- dopuszcza się możliwości podziału na mniejsze jednostki planistyczne.

### **b) Obszar obejmujący wieś Brzeźno Lęborskie:**

- jako wiodącą należy przyjąć funkcję mieszkalną i usługową lub mieszkalną z dopuszczeniem usług w parterze. Celem prac planistycznych powinna być rewaloryzacja przestrzeni miejscowości z zachowaniem istotnych wartości tradycyjnej zabudowy;
- uczynienie i restytucja historycznego układu wsi;
- rehabilitacja zabudowy po-pgrowskiej;
- zaleca się zastosowanie rozwiązań mających na celu optymalizację wykorzystania oraz opracowanie wzorników zabudowy nawiązujących do zasobów środowiska kulturowego. Obszar Brzeźna Lęborskiego został zaliczony do miejscowości szczególnie wartościowych pod względem zachowania środowiska kulturowego i wymaga stosowania dużych reżimów

budowlanych w stosunku co do wielkości działki, rodzaju i jakości zabudowy, powierzchni publicznych itp.;

- lokalizowanie nowej zabudowy uwarunkowane odprowadzeniem ścieków sanitarnych kolektorem oczyszczalni lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- dopuszcza się możliwości podziału na mniejsze jednostki planistyczne.

Załącznikiem do rozdziału 10 jest **Załącznik nr 3** pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury" w skali 1:25000,

**11. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Na obszarach objętych zmianą studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg publicznych, chodników, parkingów).

**12. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obszary na których przewidywana jest realizacja ponadlokalnych celów publicznych zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.

**13. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

**14. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Na obszarach objętych zmianą studium obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr LII/71/2014 Rady Gminy Łęczyce dla fragmentu obrębu geodezyjnego Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce z dnia 30 października 2014 r.

Natomiast w dniu 23 marca 2015 r. Rada Gminy Łęczyce podjęła Uchwałę Nr VII/23/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce oraz Uchwałę Nr VII/24/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla działek nr ewid. 79/4 i 601 zlokalizowanych w obrębie Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce.

**15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

**16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

**17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane.

**18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

**19. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

**Tab. 4. Zasady działań rehabilitacyjnych na terenie gminy.**

| Nazwa sposobu działania   | Charakterystyka obszaru pod względem jakości przestrzeni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Rodzaj wskazanych i dopuszczalnych przekształceń przestrzennych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>E - estetyzacja</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Miejscowość o wysokich walorach krajobrazowo-kulturowych z bardzo dobrze zachowaną historyczną tkanką zabudowy w postaci układu ulic i rozlogów pól, zachowanymi tradycyjnymi zagrodami z oryginalnymi budynkami.</li><li>• Nie wiele lub brak elementów deformujących lub degradujących przestrzeń miejscowości w postaci obcych form obiektów lub urządzeń tj. sklepy, baraki, transformatory itp.</li><li>• Zachowana w bardzo dobrym lub dobrym stanie zieleń komponowana i naturalna związana z jednostką osadniczą</li></ul>                                                                                                                                         | <b>ISTNIEJĄCA ZABUDOWA:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Uporządkowanie terenów przywaulnych nieruchomości, ujednolicenie form ogrodzeń, zlikwidowanie dzikich składowisk śmieci,</li><li>• Uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, rekompozycja zieleni</li><li>• Ochrona i pielęgnacja terenów o wysokich wartościach kulturowych tj: założenia dworsko-parkowe, obiekty sakralne, historyczne sieci drożne, układy tradycyjnych zagrod itp.</li><li>• Zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp.</li><li>• Zachowanie i uczynienie dominant sakralnych w otwarciach widokowych na jednostki osadnicze z bezwzględny zakazem sytuowania obiektów deformujących.</li></ul> <b>ZABUDOWA NOWA:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wysoki reżim zagospodarowania przestrzennego polegający na przyjęciu zasady kontekstualności (odniesienie się do sąsiedztwa w projektowaniu układu i wielkości działek, zabudowy, wnętrz ruralistycznych przylegających do lokowanej inwestycji.</li><li>• Dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności..</li><li>• Dopuszcza się rozwój zabudowy w ściśle określonych kierunkach zgodnych z uwarunkowaniami wynikającymi z historycznej genezy osadniczej danej jednostki (zaznaczonych na planszy pt. „Kierunki rozwoju i polityki przestrzennej gminy”)</li></ul> |
| <b>R1 - rewaloryzacja</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Miejscowości o wysokich walorach krajobrazowo-kulturowych z dostatecznie zachowaną substancją zabudowy</li><li>• Deformacja zabudowy tradycyjnej obiektami lub zespołami obiektów obcymi formą oraz obszarami zaniedbanymi lub zdegradowanymi tj. sklepy i punkty usługowe w tym usługi uciążliwe i przemysłowe, obiekty przemysłowe, transformatory, oczyszczalnie ścieków itp.)</li><li>• Miejscowości ulegającej powolnej degradacji przez wyludnianie się społeczności i brak opieki nad obiektami i zielenią</li><li>• Miejscowości powstałe w wyniku samorodnych procesów osadniczych o wysokich walorach poszczególnych elementów (zagród, zespołów itp.)</li></ul> | <b>ISTNIEJĄCA ZABUDOWA:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Przywrócenia dawnych walorów miejscowości w postaci przebudowy i modernizacji lub wyburzenia istniejących deformujących obiektów w celu ujednolicenia form zabudowy,</li><li>• Uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, Ochrona i pielęgnacja terenów o wysokich wartościach kulturowych tj: założenia dworsko-parkowe, obiekty sakralne, historyczne sieci drożne, układy tradycyjnych zagrod itp.</li><li>• Zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp.</li></ul> <b>ZABUDOWA NOWA:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wysoki reżim zagospodarowania przestrzennego polegający na przyjęciu zasady kontekstualności (odniesienie się do sąsiedztwa w projektowaniu układu i wielkości działek, zabudowy, wnętrz ruralistycznych przylegających do lokowanej inwestycji.</li><li>• Dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności.</li><li>• Dopuszcza się rozwój zabudowy w ściśle określonych kierunkach zgodnych z uwarunkowaniami wynikającymi z historycznej genezy osadniczej danej jednostki</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                   |



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>R2 - rehabilitacja</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Miejscowości o pierwotnie wysokich walorach estetyczno-przestrzennych (tj. założenia dworsko – parkowe i folwarczne) zdegradowane przez wprowadzenie obcych form zabudowy takich jak obiekty mieszkalne i gospodarcze PGR i inne obiekty przemysłowe oraz infrastruktury technicznej, które spowodowały znikszczenie tradycyjnej formy osadniczej</li> <li>Zachowane zespoły dworsko – parkowe lub same parki oraz inne obiekty o wysokich wartościach kulturowych jak cmentarze, obiekty sakralne itp.</li> <li>Osiedla mieszkaniowe dla pracowników PGR o różnych formach (w zabudowie bliźniaczej i domów wielorodzinnych) usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie tradycyjnej zabudowy folwarcznej.</li> <li>Budynki gospodarczej przemysłowej PGR wybudowane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy gospodarczej tradycyjnego folwarka</li> </ul> | <p><b>ISTNIEJĄCA ZABUDOWA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rewaloryzacja i rekompozycja zachowanych elementów zabudowy dworsko-parkowej i folwarcznej, cmentarzy, obiektów sakralnych, komponowanych form zieleni (aleje, parki, pojedyncze okazy)</li> <li>Humanizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej PGR w postaci nadania obiektom form korespondujących z tradycyjną zabudową, zagospodarowanie przestrzeni publicznych i sąsiadujących , likwidacja i uporządkowanie substandardowej zabudowy gospodarczej (chlewiki, składziki, garaże itp.), wprowadzenie zieleni komponowanej na tereny publiczne wokół osiedli itp.)</li> <li>Przekształcenie zabudowy gospodarczej PGR w postaci wyburzenia niepotrzebnych lub niezdających do użytku obiektów, likwidacja zbędnej infrastruktury technicznej (zbiorniki, silosy, place składowe itp.), przebudowa i modernizacja pozostałych obiektów w nawiązaniu formą i układem do zachowanych obiektów folwarcznych.</li> <li>Uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w całej miejscowości w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, Zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp.</li> </ul> <p><b>ZABUDOWA NOWA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności.</li> <li>Dopuszcza się rozwój zabudowy w ściśle określonych kierunkach zgodnych z uwarunkowaniami wynikającymi z historycznej genety osadniczej danej jednostki (zaznaczonych na planszy pt. „Kierunki rozwoju i polityki przestrzennej gminy”)</li> <li>Wprowadzenie nowej zabudowy powinno się wiązać z procesami rewaloryzacji i humanizacji istniejącej zabudowy</li> <li>Przeprowadzenie głębokich przemian rewitalizacyjnych na płaszczyźnie społecznej, gospodarczej i przestrzennej powinny być poprzedzone opłacalnością ekonomiczną działań</li> <li>Konieczność humanizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej PGR w postaci nadania obiektom form korespondujących z tradycyjną zabudową, zagospodarowanie przestrzeni publicznych i sąsiadujących , likwidacja i uporządkowanie substandardowej zabudowy gospodarczej (chlewiki, składziki, garaże itp.), wprowadzenie zieleni komponowanej na tereny publiczne wokół osiedli itp.)</li> <li>Dopuszcza się zachowanie i wykorzystanie w celach produkcyjnych zabudowy gospodarczej PGR . Niebędące są przekształcenia istniejącej zabudowy: wyburzenia niepotrzebnych lub niezdających do użytku obiektów, likwidacja zbędnej infrastruktury technicznej (zbiorniki, silosy, place składowe itp.), przebudowa i modernizacja pozostałych obiektów w nawiązaniu formą i układem tradycyjnej formy obiektów gospodarczych rolnictwa wielkoszarowego.</li> <li>Niezbędne jest wprowadzenie komponowanej zieleni wysokiej i niskiej jako zieleni ochronnej wzdłuż granic nieruchomości oraz wzdłuż dróg, zbiorników wodnych itp.</li> <li>Zakaz rozwoju i wprowadzania nowej zabudowy poza granicami miejscowości za wyjątkiem obszarów wskazanych na planszy „Kierunki uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy”</li> </ul> |
| <b>R3 - rewitalizacja</b> | <p>Miejscowości i osiedla o znacznej przewadze obiektów degradowanych w postaci zabudowy mieszkaniowej lub gospodarczej PGR często lokalizowane w odległości od tradycyjnej miejscowości</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |