

załącznik nr 1
do proj. uchwały

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY ŁĘCZYCE



Opracowanie:



tel. +48 693 861 941

e-mail: biuro@konceptpracownia.pl

www.konceptpracownia.pl

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

Poznań – Łęczyce, 2016

Spis treści

1. Wstęp	3
1.1. Cel opracowania	3
1.2. Metoda opracowania, użyte materiały i informacja o zawartości	3
2. Charakterystyka gminy Łęczyce	4
3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce	6
3.1. Ocena aktualności studium, w tym pod względem przepisów prawa	6
3.1.1. Ocena aktualności uwarunkowań	9
3.1.2. Ocena aktualności kierunków zagospodarowania przestrzennego	10
3.1.3. Wyniki analiz szczegółowych oceny studium	13
3.2. Podsumowanie i wytyczne do aktualizacji studium	19
4. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	20
4.1. Ocena obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	21
4.2. Analizy szczegółowe obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	25
4.3. Podsumowanie i wnioski do oceny miejscowych planów	55
5. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego	60
6. Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów	66
7. Wytyczne do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów	67
7.1. Wytyczne wynikające z oceny aktualności studium	67
7.2. Wytyczne wynikające z oceny aktualności miejscowych planów	68
7.3. Wytyczne wynikające z istniejącego ruchu inwestycyjno-budowlanego	68
7.4. Wytyczne wynikające z prognozowanego ruchu inwestycyjno-budowlanego	69
7.5. Wytyczne wynikające z ochrony historycznej zabudowy wsi	69
7.6. Wytyczne wynikające z kształtowania terenów rekreacji	69
7.7. Podsumowanie	70

Załącznik nr 1. Obowiązujące i projektowane miejscowe plany zagospodarowania
przestrzennego w gminie Łęczyce

Załącznik nr 2. Wytyczne do opracowania wieloletniego programu sporządzania
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Łęczyce

1. Wstęp

1.1. Cel opracowania

Celem opracowania jest dokonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łęczyce, zwanej dalej „analizą”, poprzez ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ocenę postępu w opracowywaniu planów miejscowych i analizę ich ustaleń w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Dokonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymagane jest przez art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778). Zgodnie z tym artykułem, analiza musi być sporządzona także z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt gminy ma obowiązek przedstawienia analizy zagospodarowania przestrzennego przynajmniej raz podczas obowiązywania kadencji Rady Gminy.

Ustalenia i wnioski wynikające z analizy są przydatne w ocenie stanu zagospodarowania przestrzennego danej gminy, pozwalają w zbiorczy i całościowy sposób przedstawić władzom danej jednostki samorządu terytorialnego braki i błędy w zagospodarowaniu przestrzennym, konieczności dokonania zmian w istniejących aktach prawa miejscowego lub potrzeby sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę wnioski mieszkańców o ich sporządzenie. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stanowi wytyczną do opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

1.2. Metoda opracowania, użyte materiały i informacja o zawartości

Poszczególne zapisy gminnych opracowań przedstawiające politykę przestrzenną gminy oraz stanowiących akty prawa miejscowego analizowano pod kątem aktualności z obowiązującymi aktami prawnymi, błędów oraz zasadności ich poszczególnych ustaleń. Wyniki przedstawiono w dalszej części opracowania. Następnie dokonano analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego, biorąc pod uwagę obowiązujące miejscowe plany, projekty planów będące w opracowaniu oraz zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na końcu opracowania zawarto wnioski i wytyczne do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikające z przeprowadzonych analiz.

W celu dokonania analizy wykorzystano zapisy obecnie obowiązujących opracowań gminnych – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniono również opracowywane obecnie projekty miejscowych planów, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego.

Analizę zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce sporządzono z uwzględnieniem przedziału czasowego do końca maja 2016 r.

Analizę stopnia wykorzystania miejscowych planów sporządzono na podstawie dostępnych map lotniczych i satelitarnych.

2. Charakterystyka gminy Łęczyce

Gmina wiejska Łęczyce położona jest w północnej części województwa pomorskiego. Stanowi jedną z dziesięciu gmin powiatu wejherowskiego. Najbliższymi większymi miejscowościami są Lębork oraz Wejherowo, z którymi gmina posiada połączenie komunikacyjne poprzez drogę krajową nr 6 oraz linię kolejową. Z powodu lokalizacji a także istniejących korytarzy transportowych, gmina Łęczyce posiada dobry dostęp komunikacyjny do Gdańska, Gdyni i Sopotu. W związku z tym należy ona również do aglomeracji trójmiejskiej, co uwidacznia się poprzez wzmożony ruch budowlany w miejscowościach zlokalizowanych we wschodniej części gminy.

Liczba ludności gminy Łęczyce, zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, na koniec 2013 r. wynosiła 11 888 tys. (BDL GUS). W porównaniu z danymi z 2001 r. wzrost ludności wyniósł ponad jeden tysiąc osób (tj. 10% liczby mieszkańców). Gęstość zaludnienia gminy wynosi 51 osób/km², co daje około 2,5 razy mniejszą wartość niż średnia krajowa.

Powierzchnia gminy Łęczyce wynosi 232,69 km². Gmina charakteryzuje się leśno-rolnym użytkowaniem terenów. Dominują tereny leśne, których udział w ogólnej powierzchni gminy wynosi 50,8%, co stanowi o 3/4 większą lesistość niż średnia krajowa. Udział użytków rolnych wynosi 42%. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, można ją podzielić na główne trzy strefy zagospodarowania:

- 1) Dolinę rzeki Redy i Łeby – wraz z terenami zalewowymi i jednoczesnym intensywnym rozwojem mieszkalnictwa w miejscowościach Strzebielino, Bożepole Wielkie i Bożepole Małe. Silnie narażona na ekspansję budownictwa mieszkaniowego, albo usługowo-przemysłowego wzdłuż trasy krajowej.
- 2) Rolno-leśną – pagórkowaty obszar wysoczyzny, z pozostałością gospodarki rolnej wielkotowarowej i dawnych założeń dworsko-parkowych. Niektóre miejscowości zostały zaliczone do bardzo cennych pod względem kulturowym.
- 3) Leśną – zwarte kompleksy leśne, w niektórych miejscach poprzecinane niewielkimi polanami rolniczymi z samotniczymi siedliskami. Obszar ten charakteryzuje się dużymi spadkami i różnicami terenu, a także dużą różnorodnością krajobrazu, oczkami wodnymi i terenami podmokłymi.

Gmina składa się z 22 obrębów geodezyjnych, na obszarze których znajduje się 26 miejscowości oraz 15 małych jednostek osadniczych. Większość ludności zamieszkuje w miejscowościach: Strzebielino, Bożepole Wielkie, Łęczyce – zlokalizowanych w Dolinie Redy-Łaby, wzdłuż głównych korytarzy transportowych a także Brzeźno Lęborskie i Rozłazino. Wschodnia część gminy Łęczyce położona jest w zasięgu bezpośredniego oddziaływania Aglomeracji Trójmiejskiej, a w szczególności miasta Wejherowa i Gdyni. Jednakże na terenie gminy największy wpływ na kształtowanie się osadnictwa mają warunki lokalne: małe migracje na zewnątrz gminy oraz przenoszenie się ludności z sąsiednich miejscowości i miast: Lęborka i Wejherowa oraz z miejscowości wiejskich położonych poza zasięgiem trasy krajowej do miejscowości zlokalizowanych przy drodze krajowej nr 6.

Istotny wpływ na rozwój zabudowy mieszkaniowej ma połączenie pomiędzy Trójmiastem, a Lęborkiem w postaci kolei podmiejskich z przystankami w Strzebielinie, Bożympolu i Godętowie, co usprawnia połączenia mieszkańców z ważnymi ośrodkami miejskimi.

Zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego gmina Łęczyce należy do funkcjonalnego obszaru miejskiego Lęborka.

Północna część gminy znajduje się w strefie intensyfikacji produkcji rolnej (wysokotowarowa produkcja), natomiast część południowa/ północna w strefie rolno-leśnej wymagającej rozwoju przetwórstwa bazującego na lokalnych surowcach rolno-leśnych. W środkowej części

następuje rozwój inwestycji wykorzystujących bliskość korytarzy transportowych. Przez gminę przebiega regionalny korytarz ekologiczny Pradoliny **Redy-Łeby**. Występują również makrownętrza krajobrazowe.

Gmina leży w zasięgu północnego korytarza transportowego biegnącego wzdłuż tzw. „Trasy Hanzeatyckiej” istotnego ciągu komunikacyjnego o znaczeniu międzynarodowym, którego rozwój istotny jest dla całego obszaru Południowego Bałtyku.

3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest to dokument sporządzany dla całej jednostki samorządu terytorialnego i przedstawia politykę przestrzenną gminy. Składa się z dwóch głównych części: uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pierwszej z nich przedstawione są istniejące na danym obszarze zagospodarowanie lub istniejące uwarunkowania, zasady wpływające na możliwość zagospodarowania danego terenu. Druga część – kierunki zagospodarowania przestrzennego – powinny przedstawiać w sposób ogólny planowane przez gminę kierunki rozwoju zagospodarowania danego terenu z uwzględnieniem zawartych w poprzedniej części uwarunkowań i możliwości. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 9 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nie stanowi aktu prawa miejscowego. Jest natomiast wytyczną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dlatego, aby cele ustalone w studium mogły być spełnione, konieczne jest sporządzenie na jego podstawie miejscowych planów.

Informacje, które muszą być zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określone są w ustawie o *planowaniu i zagospodarowaniu* oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U z 2004 r. nr 118 poz. 1233).

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy polegała na porównaniu jego zapisów i ustaleń z informacjami regulowanymi przez obecnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przede wszystkim z ww. ustawą i rozporządzeniem. Oceniono również informacje zawarte w tym dokumencie pod kątem ich aktualności z rzeczywistością, czy nie są przedawnione lub nieprawdziwe. Przeanalizowano studium także pod kątem błędnych, niejasnych lub niezasadzonych ustaleń.

Na końcu rozdziału zawarto podsumowanie i wnioski dotyczące konieczności aktualizacji studium, stanowiące syntezę zawartych w niniejszym rozdziale ocen.

3.1. Ocena aktualności studium, w tym pod względem przepisów prawa

Zapisy, jakie powinny się znaleźć w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwanym dalej „studium”) uregulowane są w ustawie o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej „ustawą”) oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwanym dalej „rozporządzeniem w sprawie zakresu studium”).

Zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
 - 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
 - 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
 - 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;

- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z drugą częścią tego samego artykułu, w studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony);
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

- 13) 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 terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.5);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Ponadto jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Rozporządzenie w sprawie zakresu studium określa wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. Jego zapisy stanowią rozszerzenie lub interpretują zapisy ustawy odnośnie informacji zawartych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce zostało sporządzone w latach 2004-2005 jako aktualizacja istniejącego już studium gminy. Podstawą opracowania studium stanowiły zapisy obecnie obowiązującej ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz rozporządzenia w sprawie zakresu studium. W 2009 r. uchwalono zmianę studium, która polegała na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia, lub korektę w niewielkim stopniu.

Z uwzględnieniem zapisów Studium gminy Łęczyce uchwalono trzynastą obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce składa się z dwóch integralnych części:

- Część I. „Uwarunkowania rozwoju gminy” wraz z szeregiem rysunków i schematów dla całej gminy lub poszczególnych jej części;
- Część II. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy”.

Załączniki graficzne do Studium stanowią:

- Załącznik nr 1 – „Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Łęczyce”;
- Załącznik nr 2 – „Kulturowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Łęczyce”;
- Załącznik nr 3 – „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”.

Studium analizowano metodą ekspercką pod kątem wymaganych przepisami prawa informacji i zakresu, prawdziwości i aktualności zawartych informacji. Sprawdzano je również pod kątem ewentualnych błędów w tekście i na rysunkach oraz przydatności i zasadności stosowania odpowiednich zapisów.

Na podstawie analizy studium gminy Łęczyce można stwierdzić, że zawarto w nim najważniejsze części wymagane przez rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy: część określającą uwarunkowania, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej, część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz rysunek

przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak jest natomiast uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezy ustaleń projektu studium, które choć nie stanowią istotnej części studium, są wymagane przez wyżej wymienione rozporządzenie.

3.1.1. Ocena aktualności uwarunkowań

Część I Studium gminy Łęczyce, pod nazwą: „Uwarunkowania rozwoju gminy” zawiera szeroki zakres istniejących czynników, które mogą wpłynąć na zagospodarowanie przestrzenne gminy. W studium wymienione i opisane zostały następujące główne rodzaje uwarunkowań:

- I. zewnętrzne;
- II. społeczno-gospodarcze;
- III. przyrodnicze;
- IV. kulturowo-krajobrazowe;
- V. infrastruktury technicznej;
- VI. wynikające z zagospodarowania przestrzennego.

Załącznikami do powyższego tekstu uwarunkowań są: załącznik nr 1 „Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Łęczyce” oraz załącznik nr 2 „Kulturowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Łęczyce” zawierające informacje dotyczące uwarunkowań przyrodniczych oraz kulturowo-krajobrazowych przedstawione na mapie topograficznej gminy w skali 1:25 000. W tekście studium przedstawiono również niektóre uwarunkowania w formie graficznej w skali dużo mniejszej niż na załącznikach.

Część studium dotyczącą uwarunkowań analizowano metodą ekspercką pod kątem wymaganych przepisami prawa informacji i zakresu oraz prawdziwości i aktualności zawartych informacji. Sprawdzano ją również pod kątem ewentualnych błędów w tekście i na rysunkach, oraz przydatności przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej przedstawiono opisowo najważniejsze wnioski wynikające z analizy uwarunkowań rozwoju gminy. W dalszej części rozdziału zawarte są analizy szczegółowe ze wskazaniem i szczegółowym opisaniem wszystkich najważniejszych uwag. Na końcu przedstawiono również podsumowanie i wnioski wynikające z całego rozdziału oceny studium.

Najważniejsze wnioski z analizy uwarunkowań

Poprzez analizę informacji zawartych w części tekstowej studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, że wszystkie, wymagane przepisami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, elementy zostały wzięte pod uwagę.

Niektóre z wymaganych przez ustawę uwarunkowań takich jak: wynikające ze stanu środowiska, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej lub warunków i jakości życia mieszkańców opisane zostały w szeroki i wyczerpujący sposób. Część uwarunkowań zawiera również wnioski do kierunków zagospodarowania przestrzennego informujące w jaki sposób należy je ująć, co należy uznać za odpowiedni i czytelny sposób przekazania istoty zawartych informacji w części uwarunkowań.

Bardzo dobrze scharakteryzowano również uwarunkowania wynikające z zagospodarowania przestrzennego, poprzez analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę oraz istniejących planów zagospodarowania przestrzennego.

Wiele informacji zawartych w części uwarunkowań stanowi już nie tylko opis stanu istniejącego lub wytyczne do kierunków, ale także powtórzone ustalenia II części studium, które dokładnie w takiej formie zawierają się również w części dotyczącej kierunków. Należałoby usunąć te informacje z części uwarunkowań, bądź ewentualnie ograniczyć je do wymienienia najbardziej istotnych punktów, jako wnioski do drugiej części studium.

Można również zauważyć, że część informacji w tekście uwarunkowań nie jest wymagana przez przepisy prawa. Jeżeli nie wpływają one na zagospodarowanie przestrzenne w istotny sposób, lub w sposób niemożliwy do wykorzystania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, to powinny być pominięte w tekście studium lub jedynie wymienione albo opisane w sposób wyłącznie informacyjny z pominięciem szczegółowych zagadnień.

Ponieważ studium zostało sporządzone w 2004-2005 roku, to część zapisów uwarunkowań jest już nieaktualna na dzień dzisiejszy. Należy zaktualizować te informacje, które w sposób oczywisty nie przedstawiają obecnej sytuacji, a w przypadku pozostałych uwarunkowań, należy zweryfikować je ze stanem faktycznym.

Brak jest również przedstawienia w formie graficznej wszystkich najważniejszych uwarunkowań. Przede wszystkim brak jest istniejącego podziału funkcjonalnego i użytkowania terenów, uzbrojenia technicznego oraz najważniejszych obiektów liniowych oraz innych ważniejszych obiektów budowlanych, które przedstawiałyby uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania i użytkowania.

3.1.2. Ocena aktualności kierunków zagospodarowania przestrzennego

Część studium pod nazwą kierunki zagospodarowania przestrzennego powinna wskazywać przyszłe zagospodarowanie terenów oraz stanowić instrukcję dla opracowywanych na jego podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z wieloma aspektami wpływającymi na zagospodarowanie danego miejsca, a także gminy w całości, analizowana część opracowania powinna zawierać w szczególności elementy, o których mowa w odpowiednich aktach prawnych, w tym przede wszystkim ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwaną dalej „ustawą”) oraz rozporządzenia w *sprawie zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (zwanym dalej „rozporządzeniem w sprawie zakresu studium”) lub informację, dlaczego dany element, czynnik nie został opisany lub wzięty pod uwagę.

Część II Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce pod nazwą: „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy” zawiera poniższe informacje:

1. Kierunki polityki przestrzennej dotyczące środowiska;
2. Złoża kruszyw naturalnych;
3. Rolnicza przestrzeń produkcyjna;
4. Gospodarka leśna;
5. Rozwój funkcji turystycznych;
6. Kierunki polityki przestrzennej dotyczące środowiska kulturowego;
7. Kierunki rozwoju zabudowy;
 - 7.1. Ustalenia ogólne (w tym: 7.1.1. Obszary i obiekty celu publicznego, 7.1.2. Zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno-usługowa, 7.1.3. Zabudowa przemysłowa, magazynowa oraz usług i rzemiosła uciążliwego);
 - 7.2. Ustalenia dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych;
 - 7.3. Obszary wyłączone z zabudowy;

- 7.4. Obszary wymagające rehabilitacji;
8. Zasób komunalny;
9. Infrastruktura techniczna (w tym m.in. 9.1. Komunikacja);
10. Działania planistyczne przewidziane w studium.

Załącznikiem graficznym do kierunków zagospodarowania jest załącznik nr 3 pod nazwą „Kierunki rozwoju przestrzennego i infrastruktury gminy Łęczyce”, który stanowi mapę topograficzną gminy w skali 1:25 000 z naniesionymi w formie graficznej najważniejszymi ustaleniami tej części studium. Część informacji kierunków rozwoju przestrzennego przedstawiona jest w formie graficznej na rysunkach stanowiących załączniki nr 1 i 2 do części uwarunkowań.

Część studium dotyczącą kierunków zagospodarowania analizowano metodą ekspercką pod kątem wymaganych przepisami prawa informacji i zakresu oraz aktualności zawartych informacji. Sprawdzano ją również pod kątem ewentualnych błędów w tekście i na rysunku oraz przydatności przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej przedstawiono opisowo najważniejsze wnioski wynikające z analizy kierunków rozwoju przestrzennego gminy. W dalszej części rozdziału zawarte są analizy szczegółowe ze wskazaniem i szczegółowym opisaniem wszystkich najważniejszych uwag. Na końcu przedstawiono również podsumowanie i wnioski wynikające z całego rozdziału oceny studium.

Najważniejsze wnioski z analizy kierunków

W wyniku analizy tekstu części II stwierdzono, że najważniejsze kwestie dotyczące zagospodarowania przestrzennego zostały w kompleksowy sposób opisane i wzięte pod uwagę (tj. aspekty środowiskowe, kierunki zmian w strukturze przestrzennej, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego). W przypadku obszarów cennych przyrodniczo lub cennych pod względem ochrony dziedzictwa kulturowego nie ograniczono się jedynie do obszarów lub obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, ale szczegółowo wykorzystano istniejące uwarunkowania środowiskowe i kulturowe, kompleksowo wskazując, które elementy powinny zostać objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w jaki sposób powinny być skonstruowane zasady ochrony.

Należy jednak stwierdzić, że w przypadku innych niż wyżej wymienione informacji wymaganych przez ustawę i przez rozporządzenie w sprawie zakresu studium, informacji, które powinny się znaleźć w części kierunków zagospodarowania – nie wszystkie zostały zawarte w studium gminy Łęczyce. Nawet w przypadku, jeżeli dany czynnik lub element wpływający na zagospodarowanie gminy, który jest wymagany przez przepisy prawa, nie istnieje na danym terenie lub jego wpływ jest mało znaczący, a jego określenie wymagane jest przez przepisy ustawy, w studium powinna znaleźć się informacja, że nie bierze się go pod uwagę, w innym przypadku jest to pominięcie istotnej kwestii w zagospodarowaniu i niezgodność z obowiązującymi przepisami. Również część z opisanych czynników i kierunków pomimo zawarcia wielu informacji, nie została w studium w odpowiedni sposób opisana. Rozporządzenie w sprawie zakresu studium reguluje jakie informacje powinny zawrzeć się przy charakteryzowaniu i opisywaniu niektórych kierunków zagospodarowania (np. dotyczących wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów lub kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej). W kierunkach rozwoju gminy Łęczyce niektóre czynniki nie zawierają informacji opisanych w wyżej wymienionym rozporządzeniu, a przede wszystkim brak jest jakichkolwiek wskaźników kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu, które przede wszystkim wpływają na zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w niektórych przypadkach w tekście studium ograniczono się jedynie do wymienienia danych czynników lub stwierdzenia, że istnieją dane obiekty lub obszary, natomiast brakowało określenia dla nich zasad oraz wytycznych, w jaki sposób należy je wziąć pod uwagę przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Należy również zwrócić uwagę na to, że część zapisów kierunków nie stanowi zapisów przestrzennych. Dokument gminny – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi odzwierciedlenie polityki przestrzennej gminy i wytyczną do miejscowych planów, dlatego nie powinny się w nim znajdować zapisy m.in. dotyczące rozwoju gminy, których nie można ująć w aspekcie przestrzennym. Co więcej w studium nie powinny się znajdować informacje dotyczące obowiązku partycypacji lub całościowego kosztu budowy infrastruktury przestrzennej. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą narzucać, kto powinien ponosić koszty, gdyż o tym decydują przepisy odrębne lub ustalenia zawierane w innej formie.

Stwierdza się również, że duża część informacji zawartych w kierunkach studium, w szczególności dotyczących komunikacji lub infrastruktury technicznej została opracowana na podstawie prognoz rozwoju sporządzanych w latach 2001, 2003, 2004. W ciągu kilkunastu lat wiele z tych prognoz mogło ulec modyfikacji, realizacji lub dezaktualizacji. Należałoby zweryfikować informacje zawarte w odpowiednich rozdziałach ze stanem faktycznym oraz istniejącymi na dzień dzisiejszy opracowaniami, aby zaktualizować informacje zawarte w studium. W szczególności dotyczy to przebiegu planowanej drogi S6, której wariant został już określony przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad i przystąpiono do wstępnych etapów projektowych.

Również w ciągu ostatnich kilkunastu lat uchwalono wiele ustaw, które wpływają również na **planowanie** i zagospodarowanie przestrzenne. Zmianom podlegała również ustawa o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W związku z tym należałoby zweryfikować informacje zawarte w studium, w szczególności dotyczące ustawy, a także innych aktów prawnych, w tym zmienionej ustawy o *odpadach* (Dz. U. z 2003 r. poz. 21).

W wyniku analizy stwierdzono również, że część informacji zawartych w kierunkach, dotyczących opisu stanu istniejącego i niewpływających w bezpośredni sposób na kierunki zagospodarowania powinny się znaleźć w części dotyczącej uwarunkowań. Część z tych zapisów stanowi niepotrzebne powtórzenie informacji zawartych w I części studium.

W niektórych przypadkach zauważono, że, zawarte w opracowaniu, zbyt szczegółowe opisy niektórych kierunków lub zasad zagospodarowania mogą powodować problemy i utrudnienia na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż albo sprawia trudności w interpretacji, odpowiednim zrozumieniu celu danego zapisu albo jest zbyt mało elastyczny i nie pozostawia prawie żadnej możliwości dostosowania go do zróżnicowanych uwarunkowań występujących na różnych obszarach, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania studium obejmującym całą gminę. Ponadto polityka przestrzenna gminy w 2004 r., odnosząca się do danego terenu, może być inna w porównaniu z obecną wolą właścicieli lub użytkowników, dlatego studium uwarunkowań powinno w niektórych przypadkach dawać więcej możliwości lub wariantów zagospodarowania niż ścisłe określenie dokładnego zagospodarowania, co powinno być zarezerwowane dla opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Część informacji zawartych w studium przedstawiona jest na załącznikach graficznych do części uwarunkowań. Jest to sprzeczne z przepisami rozporządzenia w sprawie zakresu studium, ponieważ wszystkie ustalenia kierunków zagospodarowania

powinny się znaleźć wyłącznie na załączniku graficznym dla II części studium. W przypadku gdy, z uwagi na czytelność załącznika graficznego, nie byłoby możliwe ujęcie tak wielu informacji na jednej mapie, należałoby je zamieścić na oddzielnym załączniku graficznym, ale dotyczącym wyłącznie kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3.1.3. Wyniki analiz szczegółowych oceny studium

Poniżej przedstawione zostaną najważniejsze szczegółowe wyniki oceny każdej z części tekstu studium oraz rysunków razem z wytycznymi do aktualizacji.

Wnioski i wytyczne wynikające z całości studium

- Brak, wymaganych przez rozporządzenie w sprawie zakresu studium, uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium;
- W tekście studium brak jest informacji o terenach zamkniętych. Zgodnie z ustawą, dla części terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski i wytyczne wynikające z analizy szczegółowej części uwarunkowań

CZĘŚĆ TEKSTOWA UWARUNKOWAŃ

I. Uwarunkowania zewnętrzne

- Zweryfikować, czy informacje zawarte w przepisach odrębnych i opracowaniach, z których wynikają opisane uwarunkowania zewnętrzne, nadal są aktualne.

II. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

- Nieaktualne i wymagające aktualizacji dane dotyczące stanu ludności, struktury pracy i mieszkalnictwa. Zweryfikować, czy informacje dotyczące infrastruktury społecznej są nadal aktualne;
- Niepotrzebnie zawarto uwarunkowania wynikające z budżetu gminy w roku 2000. Dane te są przydatne wyłącznie w pierwszym okresie od uchwalenia studium. Wniosków wynikających z tego podrozdziału nie można w bezpośredni sposób wykorzystać przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego lub sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wnioski te powinny się znaleźć w strategii rozwoju gminy, a nie w studium. Dane dotyczące budżetu można byłoby ewentualnie przedstawić w formie wieloletniej analizy wydatków i przychodów, co umożliwiłoby wykorzystanie ich w pewnym stopniu w kierunkach zagospodarowania przestrzennego i przy sporządzaniu miejscowych planów, również w późniejszym czasie, gdyż wskazywałyby ogólne tendencje wydatków gminy np. na infrastrukturę społeczną, komunikacyjną, infrastruktury.

III. Uwarunkowania przyrodnicze

- Dane dotyczące stanu czystości wód wymagają aktualizacji;
- Zasady ochrony pomników przyrody oraz zapisy zawarte w podrozdziale 3.7. „Wytyczne do zagospodarowania terenu” powinny się znaleźć wyłącznie w części dotyczącej kierunków zagospodarowania i stanowią niepotrzebnie powtórzenie. Usunąć te informacje z tej części studium, bądź ewentualnie ograniczyć je do wymienienia najbardziej istotnych punktów, jako wnioski do drugiej części studium;
- Zbyt skrótowa informacja dotycząca obszarów Natura 2000 bez określenia celów ich ochrony i ograniczeń wynikających z ich powstania. Nieaktualna informacja na temat projektu „Koncepcja Natura 2000”;
- Zweryfikować, czy informacje dotyczące zagrożeń antropogenicznych zanieczyszczenia środowiska są nadal aktualne.

IV. Uwarunkowania kulturowe i krajobrazowe

- Rys historyczny zawarty w studium jest zbyt szczegółowy i rozbudowany. Duża część informacji jest niepotrzebna, gdyż w żaden sposób lub w bardzo nieistotny wpływa na dalsze uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego;
- Informacje dotyczące zasad zagospodarowania w strefach ochrony konserwatorskiej stanowią kierunki zagospodarowania i powtórzone są również w II części studium. Należy usunąć te informacje z części uwarunkowań lub skrótowo wymienić najistotniejsze z nich;

- Informacje zawarte w podrozdziale 4.7. „Wnioski z waloryzacji i oceny” oraz 4.8. „Wytyczne do kierunków zagospodarowania gminy” stanowią kierunki zagospodarowania i powtórzone są również w II części studium. Należy usunąć te informacje z części uwarunkowań lub skrótkowo wymienić najistotniejsze z nich.

V. Uwarunkowania infrastruktury technicznej

- Warianty przebiegu planowanej drogi ekspresowej S6 zawarte w tekście i na rysunkach części I studium nie pokrywają się z wariantem przebiegu tej trasy zawartej na rysunku kierunków oraz ze stanem faktycznym, gdyż Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad wybrała już wariant przebiegu tej trasy i różni się on od tych, które zostały przedstawione w części uwarunkowań. Należy zaktualizować te informacje;
- Należy zweryfikować, czy istniejący obecnie odcinek drogi krajowej nr 6 po wybudowaniu drogi ekspresowej S6, nadal pozostanie drogą krajową, jak to zostało opisane w uwarunkowaniach. W innym przypadku poprawić te informacje. Przeanalizować również, czy istniejący odcinek drogi krajowej będzie wymagał klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego GP, gdyż w takim przypadku będzie stanowił niepotrzebną alternatywę dla nowo powstałej drogi ekspresowej przebiegającej równolegle;
- Część zapisów dotyczących projektowanych szerokości pasa drogowego niektórych dróg publicznych oraz kierunków dotyczących rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej stanowi kierunki zagospodarowania przestrzennego i powtórzonych jest również w II części studium. Należy usunąć te informacje z części uwarunkowań lub skrótkowo wymienić najistotniejsze z nich;
- Zaktualizować informacje dotyczące istniejących dróg publicznych oraz stanu istniejącego wszystkich sieci infrastruktury technicznej a także zasad usuwania odpadów;
- Przez obszar gminy przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV i 400 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia. W uwarunkowaniach brak jest informacji o zagrożeniach z nimi związanych oraz ograniczeniach w zagospodarowaniu przestrzennym w ich otoczeniu.

VI. Uwarunkowania wynikające z gospodarki przestrzennej

- Zapisy dotyczące działań **rehabilitacyjnych/ rewitalizacyjnych** w miejscowościach stanowią kierunki zagospodarowania przestrzennego i powtórzone są również w II części studium. Należy usunąć te informacje z części uwarunkowań lub skrótkowo wymienić najistotniejsze z nich;
- Zweryfikować, czy informacje dotyczące struktury użytkowania ziemi są nadal aktualne;
- W uwarunkowaniach uzależniono możliwość wybudowania gospodarstwa poza zwartą zabudową wsi od średniej powierzchni gospodarstwa w gminie. W 2004 r. wynosiła ona 13,5 ha. Należy zaktualizować średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie zgodnie z obecnymi danymi lub uzależnić powierzchnię gospodarstwa możliwego do wybudowania poza zwartą zabudową wsi od średniej powierzchni gospodarstwa wyliczanego każdorazowo dla każdego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Część zapisów w podrozdziale 6.2 „Użytkowanie terenu i własności gruntów” posiada charakter kierunków i stanowi ich powtórzenie w części II studium. Usunąć te informacje z części uwarunkowań lub skrótkowo wymienić najistotniejsze z nich;
- Należy zaktualizować informacje dotyczące złożonych wniosków o sporządzenie miejscowego planu oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a także obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy opisać nowe wnioski wynikające ze zaktualizowanych powyższych danych oraz ze zmienionej polityki przestrzennej gminy.

CZĘŚĆ GRAFICZNA UWARUNKOWAŃ

- Część uwarunkowań przedstawiona jest w formie graficznej w tekście I części studium. Są to rysunki w dużo mniejszej skali a część z nich jest nieczytelna. Należy utworzyć nowy załącznik w skali 1:25 000 zawierający powyższe informacje lub zamieścić rysunki w tekście przedstawiające część gminy w celu lepszego ich przedstawienia;
- Rysunek nr 1 zawarty w rozdziale I tekstu studium nie przedstawia uwarunkowań zewnętrznych opisanych w tekście. Należy usunąć ten rysunek i zamieścić mapę odpowiadającą treścią opisanym informacjom;

- Rysunki w dużej skali przedstawiają tylko część uwarunkowań (środowiskowe oraz dziedzictwa kulturowego). Brakuje przedstawienia w formie graficznej stanu istniejącego zagospodarowania i pokrycia lub użytkowania gruntów. W szczególności brakuje podziału funkcjonalnego oraz rodzajów zabudowy, co byłoby pomocne przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy określaniu kierunków zagospodarowania;
- Duża część uwarunkowań opisanych w tekście nie jest przedstawiona w formie graficznej, które byłyby przydatne pod kątem opracowywania miejscowych planów lub określania kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rysunek zawarty w tekście uwarunkowań w części dotyczącej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, nie przedstawia ich i nie dotyczy tematu tego podrozdziału;
- Zweryfikować ustalenia dotyczące przebiegu poszczególnych obszarów chronionych przedstawionych na załączniku nr 1, w szczególności obszarów Natura 2000;
- Brak pokazanych szczegółowych granic złóż kopalin naturalnych na załączniku nr 1;
- Na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 przedstawiono miejsca nielegalnych składowisk odpadów. Takie wskazanie nie jest obowiązkowe, a ponadto szybko może ulec zmianie. Uwarunkowania te można byłoby wskazać w formie obszarów częstego nagromadzenia nielegalnych składowisk;
- Brak informacji w tekście uwarunkowań dotyczących przedstawionych na załączniku nr 2 miejsc pamięci, kapliczek i krzyży przydrożnych oraz innych obiektów, dla których nie określono zasad ochrony lub sposobów uwzględniania w miejscowych planach;
- Brak bezpośredniego odniesienia do tekstu studium wyznaczonych na załączniku nr 2 ciągów widokowych, interesujących otwarcie widokowych, punktów widokowych oraz krain widokowych. Brak jest ustaleń w jaki sposób należałoby je chronić lub uwzględniać przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski i wytyczne wynikające z analizy szczegółowej części tekstowej kierunków CZĘŚĆ TEKSTOWA KIERUNKÓW

Niezgodności w stosunku do przepisów ustawy i rozporządzenia w sprawie zakresu studium

- Brak wielu elementów wymaganych przez ustawę oraz rozporządzenie w sprawie zakresu studium, lub informacji, że takich informacji się nie zamieszcza, co stanowi sprzeczność z przepisami prawa. Duża część brakujących informacji opisana jest w dalszych wnioskach;
- Brak wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznej oraz zasad ich kształtowania, co jest niezbędne w celu ich wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W kilku miejscach w tekście kierunków użyto pojęcia „przestrzeni publicznej”, w rozumieniu pojęcia „terenów publicznych”, co w związku z definicją zawartą w ustawie nie jest tożsame;
- Brak informacji związanych z obszarami, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- Brak informacji związanych z obszarami pomników zabytku i ich stref ochronnych lub brak informacji, że na danym terenie takie obszary nie występują;
- Brak informacji o granicach terenów zamkniętych i ich strefach ochronnych;
- Brak informacji związanych z obszarami funkcjonalnymi o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie lub brak informacji, że takie obszary nie występują;
- Brak jest wskaźników urbanistycznych, które wymagane są przez ustawę i rozporządzenie w sprawie zakresu studium, niezbędnych w celu prawidłowego kształtowania zabudowy poprzez miejscowe plany;
- Brak informacji o dopuszczonych obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2000 m².

Inne uwagi dotyczące całości kierunków

- Rozważyć możliwość wprowadzenia do tekstu studium zapisów pozwalających na bardziej elastyczne wyznaczanie poszczególnych terenów zabudowy tj.: dopuszczenie realizacji zabudowy na obszarach niewyznaczonych do tego w studium pod określonymi warunkami oraz dopuszczenie określania przebiegu linii rozgraniczających dla poszczególnych funkcji w innych miejscach niż na

rysunku (np. w przypadku terenów rekreacji) do uszczegółowienia przy sporządzaniu miejscowych planów. Na etapie sporządzania studium nie można przewidzieć wszystkich szczegółowych uwarunkowań i możliwości rozwoju, które mogłyby się okazać w późniejszym okresie czasu lub są wyjątkowe dla poszczególnych terenów objętych miejscowym planem.

1. Kierunki polityki przestrzennej dotyczące środowiska przyrodniczego

- Opisy dotyczące form ochrony przyrody, zawarte w podrozdziale 1.2, część opisów dotyczących stref zagospodarowania terenu w podrozdziale 1.5. stanowią uwarunkowania przestrzenne i powtarzają się z informacjami zawartymi w I części studium. Usunąć te informacje lub ograniczyć je do niezbędnego wymienienia bez szczegółowych opisów dotyczących stanu istniejącego;
- Duża część form ochrony przyrody opisanych w podrozdziale 1.2. została wyłącznie wymieniona lub opisana, ale nie zawarto dla nich żadnych zasad ochrony ani wytycznych do miejscowych planów związanych z tymi obszarami;
- W podrozdziale 1.4. „Zapobieganie zagrożeniom i zanieczyszczeniom środowiska” wymieniono i opisano zagrożenia powodziowe oraz zagrożenia erozyjne, jednak nie podano zasad oraz wytycznych do zagospodarowania przestrzeni z nimi związanych;
- Błąd w numeracji zastosowanej w tekście. Brak jest podrozdziału nr 1.1.

2. Złoża kruszyw naturalnych

- W tym rozdziale zawarto informacje dotyczące złóż kruszyw naturalnych. Dopuszczono ich eksploatację, jednak nie zawarto informacji o obiektach lub obszarach, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filaru ochronny lub informacji, że nie określa się filaru ochronnego. Informacja ta wymagana jest przez ustawę.

3. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

- W podrozdziale 3.1. i 3.2. dotyczącym wytycznych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej wypływających z uwarunkowań powtórzono wszystkie ustalenia uwarunkowań, zamiast ograniczyć się tylko do wytycznych z nich wypływających. Należałoby skrócić informacje w danych podrozdziałach do najistotniejszych bezpośrednio wpływających na kierunki;
- Informacja zawarta w podrozdziale 3.2. dotycząca średniej wielkości gospodarstwa rolnego nie jest tożsama z informacją w części uwarunkowań;
- Niepełne informacje o obszarach, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- W zapisach dopuszczono realizację elektrowni wiatrowych i wodnych, jednak brak jest jakichkolwiek parametrów dotyczących ich budowy a także informacji o ich strefach ochronnych oraz ograniczeniach w użytkowaniu dla tych stref, co jest wymagane przez ustawę. Brak jest również dopuszczenia ogniw fotowoltaicznych.

5. Rozwój funkcji turystycznych

- Rozważyć, czy ściśle określenie lokalizacji terenów rekreacji oraz szczegółowych zasad zagospodarowania jest zasadne lub nadal aktualne. Zbyt szczegółowe opisy mogą również utrudniać sporządzenie i uchwalenie miejscowych planów;
- W podrozdziale nr 5.5 dotyczącym tras rowerowych zawarto niektóre zapisy, które nie stanowią zapisów o charakterze przestrzennym i nie można ich zastosować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (np. dotyczące współpracy z sąsiednimi gminami lub stosowania odpowiedniego oznakowania). Usunąć te zapisy lub zmienić je w taki sposób, aby mogły być wykorzystane w miejscowych planach, np. poprzez wyciągnięcie z nich wniosków do zagospodarowania przestrzennego.

6. Kierunki polityki przestrzennej dotyczące środowiska kulturowego

- Obiekty zabytkowe zostały wyłącznie wymienione bez określania jakichkolwiek zasad ich ochrony lub wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Niepełne zapisy dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych. Brak jasnych wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- W podrozdziale 6.2. dotyczącym wytycznych odnośnie ochrony wartości kulturowych opisano zasady dla obszarów, których nie można w czytelny sposób określić lub odnieść do istniejących obiektów lub obszarów chronionych. Duża część z wymienionych zasad nie stanowi również

zapisów mogących stanowić wytyczne do miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

7. Kierunki rozwoju zabudowy

- Brak ustaleń o możliwości realizacji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich oraz obsługi produkcji w tych gospodarstwach;
- W części dotyczącej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej podano zasady partycypacji gminy w kosztach wykonania infrastruktury. Zapisy te nie są możliwe do zastosowania, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani studium nie mogą decydować o odpowiedzialności zapłaty za wykonanie zadania stanowiącego zadanie własne gminy. Ponadto zapisy te ograniczałyby możliwości inwestycyjne gminy, gdyż jeżeli zaistniałaby konieczność realizacji infrastruktury na obszarze, dla którego ustalono wyłącznie obowiązek całkowitej zapłaty lub partycypacji w kosztach osób trzecich, a takich osób by nie było, teoretycznie zablokowana byłaby realizacja danej inwestycji;
- W części dotyczącej lokalizacji zabudowy nakazano zamieszczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapisów o zakazie wprowadzania zabudowy przed uzbrojeniem terenu w niezbędne media, a w części dotyczącej ustaleń dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych napisano, że rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinien być zdeterminowany budową oczyszczalni i rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej. Jeżeli w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznacza się tereny pod zabudowę, to gmina nie może uzależniać jej realizacji od czynników, które nie wynikają z przepisów odrębnych. Z tego powodu nie można stosować wyżej wymienionych zapisów, ale zasady te mogą być określone np. poprzez odpowiednie zapisy dotyczące podłączeń do sieci infrastruktury technicznej;
- W części dotyczącej lokalizacji zabudowy zamieszczono nakaz, aby przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do wykonania planu miejscowego inwestor przygotował koncepcję urbanistyczną oraz koncepcję zaopatrzenia w poszczególne media wraz z niezbędnymi uzgodnieniami. Należy zaznaczyć, że dany nakaz nie odnosi się do zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie wynika on również z żadnych przepisów odrębnych. W związku z tymi zapisami, na danym terenie byłoby utrudnione przeprowadzenie procedury sporządzenia miejscowego planu, w sytuacji, jeżeli nie wynika on z wniosku inwestora, lub w sytuacji, gdy jest kilku inwestorów. Zarządcy odpowiednich sieci nie mają również żadnej podstawy prawnej do uzgodnień. W przypadku braku niektórych sieci infrastruktury technicznej na danym terenie, niemożliwe byłoby uchwalenie dla niego planu;
- Zapis dotyczący możliwości wydzielania maksymalnie czterech działek w bezpośrednim sąsiedztwie gospodarstw rolnych jest niejasny. Brak informacji, że dotyczy to działek budowlanych, a nie ewidencyjnych;
- W przypadku zapisów dla zabudowy rozproszonej istnieje rozbieżność pomiędzy nakazem niezbędnego zaopatrzenia w media w podrozdziale 7.1. „Ustalenia ogólne” a dopuszczeniem realizacji zbiorników bezodpływowych w podrozdziale 7.2. „Ustalenia dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych”;
- W podrozdziale 7.2. „Ustalenia dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych (strefa B, C₁, C₂)” wskazano, aby istniejące zagrody rozwijały rolnictwo ekologiczne, ekstensywne. Dany zapis nie może stanowić zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. Zasób komunalny

- Zweryfikować, czy zapisy dotyczące rozdziału „Zasób komunalny” są potrzebne w ustaleniach studium.

9. Infrastruktura techniczna

- Wymienione istniejące drogi wojewódzkie, ale nie zawarto dla nich żadnych ustaleń stanowiących kierunki zagospodarowania;
- Wariant przebiegu planowanej drogi ekspresowej S6 opisany w tekście kierunków nie pokrywa się z wariantem przebiegu tej trasy na rysunku kierunków oraz ze stanem faktycznym, gdyż Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad wybrała już wariant przebiegu tej trasy i różni się on od tych, które zostały przedstawione w tekście. Należy zaktualizować te informacje;

- Należy zweryfikować, czy istniejący obecnie odcinek drogi krajowej nr 6 po wybudowaniu drogi ekspresowej S6, nadal pozostanie drogą krajową. W innym przypadku należy poprawić informacje zawarte w części kierunków. Zastanowić się również, czy istniejący odcinek drogi krajowej będzie wymagał klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego GP, gdyż w takim przypadku będzie stanowił niepotrzebną alternatywę dla nowo powstałej drogi ekspresowej przebiegającej równolegle;
- Zapis nakazujący, aby wszystkie inne drogi, które nie stanowią zasobu dróg gminnych, określić w miejscowym planie jako wewnętrzne niepotrzebnie ogranicza zapisy miejscowego planu oraz inwestycje gminne. W niektórych przypadkach może się okazać, że w danym miejscu powinna powstać droga publiczna, która wymagałaby poszerzenia i wykupu, a bez możliwości określenia jej jako droga gminna takie działania będą bardzo utrudnione lub w niektórych przypadkach uniemożliwione ze względu np. na sprzeciw właścicieli;
- Duża część informacji dotycząca istniejących sieci infrastruktury technicznej bądź zasad usuwania odpadów stanowi uwarunkowania przestrzenne i jest powtórzona w I części studium. Należy usunąć te zapisy lub skrócić je ograniczając się wyłącznie do wymienienia najbardziej istotnych informacji;
- Przez obszar gminy przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV i 400 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia. Projektowana jest również nowa linia elektroenergetyczna. W tekście kierunków brak jest informacji o ograniczeniach w zagospodarowaniu przestrzennym w otoczeniu tych sieci infrastruktury technicznej;
- Zapisy dotyczące tranzytu kolejowego, rozwoju sieci wodociągowych, zagospodarowania odpadów stałych oraz część zapisów dotyczące gospodarki ściekowej nie stanowią zapisów przestrzennych i nie można ich wykorzystać w miejscowych planach;
- Zaktualizować zapisy dotyczące zagospodarowania odpadów stałych zgodnie z istniejącymi obecnie przepisami prawa, w szczególności ustawą o odpadach.

10. Działania planistyczne przewidziane w studium

- Zapisy ograniczające możliwość realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie powinny znaleźć się w studium, które stanowi wytyczne dla miejscowych planów. Z tego powodu jakiegokolwiek ich ograniczanie powoduje bezprzedmiotowość istnienia samego studium w danym zakresie lub obszarze;
- Szczegółowe zasady dotyczące kolejności, formy i zakresu sporządzania planowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także informacje o ich dokładnym obszarze opracowania i szczegółowych zapisów, jakie powinny się w nich znaleźć mogą niepotrzebnie narzucać określone działania planistyczne gminy. Zapisy te mogą się okazać niemożliwe do spełnienia albo niepotrzebne na etapie sporządzania miejscowego planu. Ponadto w międzyczasie mogłyby nastąpić niemożliwe do wcześniejszego przewidzenia okoliczności, przez które miejscowy plan powinien być uchwalony w innej formie.

CZĘŚĆ RYSUNKOWA KIERUNKÓW

- Niektóre ustalenia części kierunków zagospodarowania przestrzennego pokazane są na załącznikach graficznych w części uwarunkowań. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie zakresu studium, ustalenia tekstowe części kierunków powinny się znaleźć na rysunku kierunków zagospodarowania, a nie w części graficznej uwarunkowań;
- W rozdziale nr 9 dopuszczono elektrownie wiatrowe, jednak nie ma ich określonych na rysunku studium, ani stref ochronnych od tych budowli, dlatego nie ma teoretycznej możliwości ich wyznaczania w miejscowych planach;
- Na rysunku wyznaczono obszary, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Poprzez zastosowany na rysunku symbol dla tych terenów, nie określono dla nich żadnych kierunków zagospodarowania. W przypadku, gdy zaistnieje konieczność zmiany obowiązujących miejscowych planów w części lub w całości, albo w wyniku np. zmian prawnych tracą one swoją ważność, nie będzie można przystępować do sporządzenia miejscowych planów, gdyż nie będzie podanych dla tych obszarów żadnych kierunków zagospodarowania;
- Na rysunku niektóre tereny, które oznaczają tą samą informację, przedstawione są w różnymi symbolami, mimo tego, że w legendzie określono jeden (np. miejsca obsługi podróżnych);

- Na rysunku wyznaczono cmentarze nieczynne, czynne oraz czynne ujęcia wód, jednak w tekście kierunków brak jest informacji o tych obiektach i obszarach oraz zasadach ich ochrony i określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- Na rysunku i w tekście kierunków zagospodarowania wyznaczono strefę inwestycyjną, dla której możliwe jest wykonanie miejscowych planów. Należałoby zweryfikować przebieg tej strefy z uwzględnieniem nowego przebiegu planowanej drogi ekspresowej nr 6. Dla większości tej strefy na rysunku brak jest dopuszczonej zabudowy.

3.2. Podsumowanie i wytyczne do aktualizacji studium

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że wymaga ono aktualizacji w całości, w tym w części uwarunkowań oraz w części kierunków. W studium zawarte są nieaktualne już dane, błędne zapisy oraz brak jest wszystkich informacji wymaganych przez ustawę o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz rozporządzenie w sprawie *wymaganego zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*.

W części tekstowej uwarunkowań wymagane jest przede wszystkim uaktualnienie lub zweryfikowanie prawie wszystkich **zawartych** ustaleń pod kątem przedawnienia. Należy również przedstawić wszystkie najważniejsze uwarunkowania w czytelnej formie graficznej. Zaleca się utworzenie nowego załącznika graficznego w skali 1:25 000 przedstawiającego istniejące użytkowanie i pokrycie terenów a także uzbrojenie techniczne i podział funkcjonalny.

Natomiast w przypadku części kierunków, uzupełnienia wymaga przede wszystkim zakres informacji o te wymagane przez ustawę oraz rozporządzenie w sprawie zakresu studium, w szczególności dotyczących wskaźników urbanistycznych dla nowej zabudowy. Należy również usunąć błędne i niepotrzebne zapisy. Zapisy studium powinny być uzupełnione również o zasady dotyczące elektrowni wiatrowych, w tym ich strefy ochronne.

Zdecydowanej poprawy wymaga rysunek kierunków rozwoju przestrzennego, z uwagi na brak wszystkich informacji oraz nieaktualne dane dotyczące przebiegu Trasy Łębarskiej. Należy również usunąć wszystkie informacje błędne, w szczególności dotyczące zasad sporządzania miejscowych planów. Rysunek należy uzupełnić o istniejące zagospodarowanie i kierunki dla terenów istniejących miejscowych planów. Z uwagi na istniejące i planowane elektrownie wiatrowe na terenie gminy, na rysunku obowiązkowe jest wprowadzenie strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (w tym w szczególności od elektrowni wiatrowych).

Całe studium wymaga uzupełnienia o część uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

Obecnie w opracowaniu znajdują się zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce na podstawie uchwały nr XLVII/42/2014 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28.05.2014 r. oraz uchwały nr VII/22/2015 Rady Gminy Łęczyce z dnia 23 marca 2015 r. Zmianami objęto jedynie części gminy. W związku z wyżej opisanymi analizami oraz wynikami oceny studium, postuluje się objęcie zmianą całego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce.

4. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są to akty prawa miejscowego regulujące sprawy dotyczące lokalnego prawa budowlanego. Opracowuje się je przede wszystkim w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy dopuszczonej na danym terenie, w tym dla inwestycji celu publicznego. Miejscowe plany sporządza się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określającego politykę przestrzenną gminy, czyli zasady zagospodarowania danego terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi uchwałę Rady Gminy wraz z rysunkiem, który jest jej załącznikiem i integralną częścią. Zakres projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określa ustawa o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz rozporządzenie w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587). Zgodnie z art. 15 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

Następny ustęp ww. artykułu mówi, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a; 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) (uchylony);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dodatkowo reguluje zakres ustaleń części tekstowej i graficznej planów, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego regulują zagospodarowanie przestrzenne biorąc pod uwagę aspekty dotyczące przede wszystkim ładu przestrzennego, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego. Stanowią instrument, za pomocą którego gmina może wpływać na swój stan zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna danej gminy może być wykonana wyłącznie przy użyciu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany biorą pod uwagę połączenia komunikacyjne, funkcjonalne, społeczne i środowiskowe nie tylko w skali danego obszaru opracowania, ale także w skali lokalnej – gminy oraz ponadlokalnej – województwa, kraju. Z tych powodów miejscowe plany są korzystne głównie z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy.

4.1. Ocena obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Łęczyce obowiązują obecnie 32 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przedstawione są one w tabeli nr 1. Obejmują one łącznie 4 444 ha, co stanowi 19,1% ogólnej powierzchni gminy. Najmniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zajmuje 0,0317 ha i stanowi część przebiegu gazociągu

wysokiego ciśnienia we wsi Strzebielino. Największy miejscowy plan obejmuje swoim obszarem teren o powierzchni 1798,90 ha i został opracowany dla całego obrębu Strzebielino.

Dwa obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały zmieniane dwa razy po ich uchwaleniu.

Piętnaście miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostało uchwalonych na podstawie nieobowiązujących już przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o *zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 1994 r. nr 89 poz. 415). Czternaście z nich, uchwalonych najwcześniej, obejmuje swym zasięgiem jedynie 79 ha powierzchni, co daje prawie 2% łącznego obszaru objętego miejscowymi planami. Piętnasty miejscowy plan, uchwalony najpóźniej z nich (27 maja 2004 r.), zajmuje powierzchnię 412 ha, czyli 10% powierzchni wszystkich obowiązujących planów.

Siedemnaście miejscowych planów zostało sporządzonych i uchwalonych na podstawie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zajmują one łącznie 3953 ha, czyli 89% łącznej powierzchni objętej miejscowymi planami.

Największa miejscowość w gminie – Strzebielino, zostało objęte w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednak w przypadku pozostałych większych miejscowości – Łęczyce i Bożepole Wielkie, sporządzono dla nich wyłącznie kilka miejscowych planów o niewielkiej powierzchni, z których każdy obejmuje od jednej do kilkunastu działek ewidencyjnych.

Największą powierzchnię zajmuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Strzebielinie, gdyż obejmuje cały obręb ewidencyjny (1 799 ha). Stanowi on dobry przykład planowania przestrzennego, gdyż miejscowym planem objęto całą miejscowość, uwzględniając jej uwarunkowania lokalne oraz kierunki rozwoju przestrzennego, równocześnie mając na względzie środowiskowe i kulturowe cele ochrony i powiązania funkcjonalne i komunikacyjne.

Również dużą część objętą opracowaniami planistycznymi zajmują **miejscowe** plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe.

Skoncentrowane są one w północnej części gminy, gdzie brak jest intensywnej zabudowy oraz znacznych terenów inwestycyjnych. Tereny te zlokalizowane są w centralnej części gminy wzdłuż tras komunikacyjnych. Część miejscowych planów została sporządzona pod konkretne inwestycje. Zajmują one małą powierzchnię, najczęściej jednej lub kilku działek ewidencyjnych.

Poniżej przedstawiono listę obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z podaniem dla każdego liczby porządkowej, daty ich uchwalenia oraz nr uchwały, nazwy planu, obrębu ewidencyjnego, w którym się znajduje, głównym przeznaczeniu oraz łącznej powierzchni objętej planem.

W dalszej części opracowania do opisu poszczególnych obowiązujących miejscowych planów posłużą również liczby porządkowe z poniższego zestawienia.

Tab. 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Łęczyce

L.p.	Nr i data uchwały	Miejscowy plan	Obręb ew.	Główne przeznaczenie	Pow. w ha
1.	XXVII/61/2000 23.09.2000 r.	MPZP dla działek nr 23/12, 23/17, 23/25 obr. Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce	Bożepole Wielkie	Zabudowa produkcyjno-usługowa	1,0431 ha
2.	XXX/6/2001 03.03.2001 r. zm. uchwałą	MPZP Gminy Łęczyce dla fragmentu wsi Dąbrówka Wielka w gminie Łęczyce	Dąbrówka Wielka	Teren pod zabudowę rekreacyjną	9,45 ha

	XXXIII/44/2005 07.07.2005 r. i zm. uchwałą XIX/14/2008 28.04.2008 r.				
3.	XXXVII/5/2002 02.03.2002 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 283 we wsi Łęczyce	Łęczyce	Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	0,8652 ha
4.	V/2/2003 01.02.2003 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 270 we wsi Łęczyce	Łęczyce	Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	1,06 ha
5.	V/3/2003 01.02.2003 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 279/6 we wsi Łęczyce	Łęczyce	Teren pod funkcję mieszkaniową w formie zabudowy jednorodzinnej	0,2004 ha
6.	IX/38/2003 31.05.2003 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działek o nr ew. 414/5, 413/2, 415/1 i 415/2 we wsi Łęczyce	Łęczyce	Teren pod zabudowę jednorodzinną	2,02 ha
7.	XII/61/2003 06.09.2003 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działek nr ew. 9/2 i 10/7 obręb Świchowo	Świchowo	Teren pod zabudowę jednorodzinną	3,9744 ha
8.	XII/62/2003 06.09.2003 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działek nr ew. 244/1 i 251/2 obręb Nawcz	Nawcz	Teren pod usługi: kultura, oświata, turystyka, sport itd.	1,6809 ha
9.	XII/63/2003 06.09.2003 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działek nr ew. 35-część, 38, 41/2 oraz 42/6 obręb Brzeźno Łęborskie	Brzeźno Łęborskie	Teren pod zabudowę jednorodzinną	1,6809 ha
10.	XII/64/2003 06.09.2003 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obręb Bożepole Małe	Bożepole Małe	Teren pod funkcje produkcyjno- usługowe	18,61 ha
11.	XV/78/2003 22.11.2003 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działek nr ew. 33/1, 34, 35, 36, 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39/2, 39/3, 39/4, 40, 145 /obecnie dz. nr ew. 258/6, 258/7, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5, 33/2, 33/3, 33/4, 34/1, 34/3-34/8, 35, 40, 36, 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39/4, 39/4, 39/2/ w obrębie Bożepole Małe	Bożepole Małe	Teren pod funkcje produkcyjno- usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej	29,5917 ha
12.	XVIII/2/2004 23.02.2004 r.	MPZP gminy Łęczyce dla części obszarów obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo	Kaczkowo, Wysokie, Chrzanowo	Teren lokalizacji elektrowni wiatrowych,	412 ha
13.	XXI/21/2004 27.05.2004 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działek o nr ew. 433/14, część dz. nr ew. 433/15, 433/18-19 we wsi Łęczyce	Łęczyce	Teren pod zabudowę jednorodzinną	0,9819 ha
14.	XXI/24/2004 27.05.2004 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 121 i części działki nr ew. 123 obręb Chmieleniec	Chmieleniec	Teren pod funkcję produkcji, usług rzemiosła, usług, składów, mieszkaniowo- usługową	1,9 ha
15.	XXI/25/2004 27.05.2004 r.	MPZP Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 44 we wsi Bożepole Wielkie	Bożepole Wielkie	Teren pod funkcje mieszkaniowo-usługowe z dopuszczeniem funkcji usług rzemiosła	1,7 ha
16.	V/3/2007 08.02.2007 r.	MPZP gminy Łęczyce dla fragmentu wsi Porzecze określonego działkami nr 165/3, 165/4, 165/5, 167, 168, 176/2 obr. Łówcz, gmina Łęczyce	Łówcz	Teren pod funkcje rekreacyjne, zabudowę mieszkaniową	3,22 ha
17.	V/4/2007 08.02.2007 r.	MPZP obrębu Strzebielino gmina Łęczyce wraz ze	Strzebielino	Tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne,	1798,90 ha

	zm. uchwałą XXIII/56/2012 29.08.2012 r. i zm. uchwałą XXXVI/53/2013 26.06.2013 r.	zmianami		rolnicze i leśne, zabudowy zagrodowej, tereny komunikacji	
18.	X/44/2007 25.07.2007 r.	MPZP gminy Łęczyce dla fragmentu działek o nr ew. 106, 68, 90, 107, 88, 109 i 115 obręb geodezyjny Bożepole Wielkie	Bożepole Wielkie	Teren pod funkcje produkcyjne	24,81 ha
19.	X/45/2007 25.07.2007 r.	MPZP dla fragmentu gminy Łęczyce obejmującego działki o nr ew. 415/3, 416/3 (obecnie 416/6), 414/7 we wsi Łęczyce	Łęczyce	Teren pod zabudowę mieszkaniową	6,21 ha
20.	XXIII/42/2008 14.10.2008 r.	MPZP dla fragmentu obrębu Rozłazino, nr działek 152/3, 154, gmina Łęczyce	Rozłazino	Teren górniczy eksploatacja kruszywa	1,6 ha
21.	X/44/2011 02.06.2011 r.	Zmiana części MPZP dla obrębu Strzebielino zatwierdzonego uchwałą nr V/4/2007 Rady Gminy Łęczyce z dnia 8 lutego 2007, obejmującego część działki nr 70/3	Strzebielino	Gazociąg średniego i wysokiego ciśnienia	0,0317 ha
22.	XXIII/55/2012 29.08.2012 r.	MPZP dla fragmentu obrębu Rozłazino obejmującego działkę nr 530/7	Rozłazino	Tereny pod rozwój funkcji rekreacyjno – mieszkaniowej	47,28 ha
23.	XXIII/59/2012 29.08.2012 r.	MPZP dla fragmentu obrębu Brzeźno Łęborskie obejmującego działki nr 175/10, 175/11, 176/2, 177/3 na terenie Gminy Łęczyce	Brzeźno Łęborskie	Eksploatacja terenów górniczych	94,9353 ha
24.	XXV/68/2012 05.10.2012 r.	MPZP dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo w gminie Łęczyce	Chrzanowo	Elektrownie wiatrowe	217 ha
25.	XXVI/77/2012 30.10.2012 r.	MPZP dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Łęborskie, Puzyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce	Brzeźno Łęborskie, Puzyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce	Elektrownie wiatrowe	1390,71 ha
26.	XXXIII/35/2013 26.04.2013 r.	MPZP dla terenu działek nr: 328/1, 328/2, 328/3, 328/4, 328/5, 328/6, 328/7, 328/8, 328/9, 328/10, 328/11, 328/12, 328/13, 328/14, 328/15 położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrówka Wielka, gmina Łęczyce	Dąbrówka Wielka	Teren pod zabudowę mieszkaniową	5,24 ha
27.	XLIV/1/2014 28.01.2014 r.	MPZP dla terenu działki nr 98/1 w obrębie geodezyjnym Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce	Bożepole Wielkie	Tereny przemysłowo-usługowe, droga ekspresowa, fotowoltaika	41,12 ha
28.	XLVI/29/2014 29.04.2014 r.	MPZP dla działki nr 123 położonej w obrębie geodezyjnym Chmieleniec, w gminie Łęczyce	Chmieleniec	Teren zabudowy produkcyjno-usługowej	1,2447 ha
29.	LII/71/2014 30.10.2014 r.	MPZP dla fragmentu obrębu geodezyjnego Bożepole Wielkie	Bożepole Wielkie	Tereny mieszkaniowe, usługowe, rolnicze i leśne, tereny komunikacji	90 ha
30.	LI/66/2014 25.09.2014 r.	MPZP dla działki nr 393 położonej na terenie obrębu geodezyjnego Łęczyce	Łęczyce	Tereny rekreacyjne	0,3 ha
31.	projekt przygotowany do uchwalenia	MPZP dla fragmentu obrębu geodezyjnego Strzelęcino	Strzelęcino	Elektrownie wiatrowe	195 ha

32	VIII/32/2015 27.04.2015 r.	MPZP dla fragmentu obrębu geodezyjnego Godętowo	Godętowo	Tereny mieszkaniowe, usługowe, rolnicze, tereny komunikacji	37 ha
----	-------------------------------	--	----------	---	-------

Oprócz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w gminie Łęczyce sporządzanych jest dwanaście projektów miejscowych planów. Zajmują one łączną powierzchnię 4 445 ha. Część terenów objętych projektami pokrywa się z już obecnie obowiązującymi miejscowymi planów. Trzy z obowiązujących planów zostały objęte projektami w całości, w tym przede wszystkim cały miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Strzebielino o łącznej powierzchni 1 799 ha. W poniższej tabeli przedstawiono listę projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych obecnie w gminie Łęczyce.

Tab. 2. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opracowywanych obecnie w gminie Łęczyce

L.p.	Nr i data uchwały o przystąpieniu	Projekt miejscowego planu	Obręb ew.	Informacja o istniejących miejscowych planach	Pow. w ha
A.	XLVII/41/2014 28.05.2014 r.	projekt zmiany mpzp dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kaczkowo	Kaczkowo	część mpzp nr 12	22 ha
B.	XXIII/57/2012 29.08.2012 r.	projekt mpzp dla fragmentu obrębu geodezyjnego Dzieścielec	Dzieścielec	-	164 ha
C.	XXIII/58/2012 29.08.2012 r.	projekt mpzp dla fragmentu obrębu geodezyjnego Rozłazino	Rozłazino	cały mpzp nr 22	254 ha
D.	XV/102/2015 18.12.2015.	projekt mpzp dla cz. działki nr 93/9 i 105/1 obręb geodezyjny Bożepole Małe	Bożepole Małe	-	17 ha
E.	VII/24/2015 23.03.2015 r.	projekt mpzp dla działek nr ewid. 79/4 i 601 zlokalizowanych w obrębie Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce	Bożepole Wielkie	-	10 ha
F.	VII/23/2015 23.03.2015 r.	projekt zmiany mpzp dla fragmentu obrębu geodezyjnego Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce	Bożepole Wielkie	część mpzp nr 29	11 ha
G.	XL/93/2013 10.10.2013 r.	projekt mpzp dla fragmentu obrębu geodezyjnego Rozłazino	Rozłazino	-	449 ha
H.	XL/94/2013 10.10.2013 r.	projekt mpzp dla fragmentów obrębów geodezyjnych Rozłazino, Nawcz, Łówcz	Rozłazino, Nawcz, Łówcz	cały mpzp nr 20	1149 ha
I.	XLVII/37/2014 28.05.2014 r. XLVIII/46/2014 26.06.2014 r.	projekt mpzp dla fragmentu obrębu geodezyjnego Brzeźno Lęborskie	Brzeźno Lęborskie	-	202 ha
J.	XLVII/38/2014 28.05.2014 r.	projekt mpzp dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kaczkowo	Kaczkowo	niewielka część mpzp nr 25	229 ha
K.	XLVII/39/2014 28.05.2014 r.	projekt mpzp dla obrębu geodezyjnego Strzebielino	Strzebielino	cały mpzp nr 17 – zmiana planu	1799 ha
L.	XLVII/40/2014 28.05.2014 r.	projekt mpzp dla fragmentu obrębu geodezyjnego Brzeźno Lęborskie	Brzeźno Lęborskie	-	139 ha

4.2. Analizy szczegółowe obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mają na celu przede wszystkim wskazanie miejscowych planów, dla których wymagane jest uaktualnienie zapisów zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym przede wszystkim z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą”) oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie zakresu miejscowego planu”).

Analizy szczegółowe przedstawione w poniższym rozdziale zostały przeprowadzone osobno dla poszczególnych miejscowych planów. Oprócz wyżej opisanej analizy pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami wskazują także zapisy uniemożliwiające lub utrudniające realizację pozostałych ustaleń planu, w tym przede wszystkim wystąpienie o pozwolenie na budowę lub użytkowanie zgodne z przeznaczeniem. Opisano również dodatkowe, błędne lub sprzeczne ze sobą ustalenia, albo powodujące trudności w interpretacji danego przepisu.

Ze względu na to, że obowiązujące w gminie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2000-2004 sporządzone zostały na podstawie wcześniej obowiązujących zapisów (ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym), ich zakres, zarówno w tekście, jak i na rysunku nie jest aktualny w stosunku do obecnie wymaganego. Zatem wszystkie akty prawa miejscowego, uchwalone przed 2005 rokiem wymagają uaktualnienia w stosunku do obecnie wymaganych przepisów. W dalszej części podrozdziału przedstawiono więc analizy szczegółowe dla wszystkich obowiązujących miejscowych planów uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla każdego osobno. Z powodu jednak tego, że jeden z miejscowych planów, uchwalony w 2004 roku, obejmuje dużą powierzchnię i jest przeznaczony pod elektrownie wiatrowe, czyli obiekty budowlane bardzo wpływające na zagospodarowanie przestrzenne i na mieszkańców, w dalszej części rozdziału zamieszczono również wyniki analiz szczegółowych dla tego aktu prawa miejscowego.

Poszczególne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego analizowano pod kątem:

- zgodności z obowiązującymi przepisami prawa – analiza zapisów miejscowego planu i rysunku pod kątem wymaganego zakresu z ustawy oraz rozporządzenia w sprawie zakresu miejscowego planu. Analiza ta obejmuje również analizę pod kątem innych istniejących przepisów prawa obowiązujących na podstawie innych ustaw lub rozporządzeń;
- możliwości wystąpienia o pozwolenie na budowę obiektów budowlanych dopuszczonych w miejscowym planie – analiza ta nie bierze pod uwagę istniejących i obowiązujących ograniczeń w zabudowie, ale wskazuje błędne zapisy planu, przez które dopuszczone obiekty budowlane nie będą mogły powstać, albo nie będzie można użytkować danych terenów zgodnie z określonymi w planie zasadami. Wskazane trudności wynikające z niejasnych lub błędnych ustaleń, można byłoby uniknąć zmieniając lub usuwając dane zapisy planu;
- błędów w zapisach planów – analiza przedstawia zapisy planu, które nie są niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz nie wpływają bezpośrednio na możliwość uzyskania pozwolenia na budowę, ale stanowią błędy lub sprzeczności z pozostałymi zapisami;
- innych uwag – przedstawienie zapisów planu, które są niejasne lub źle sformułowane, albo dotyczą spraw, które nie powinny być opisywane w miejscowym planie. Interpretacja tych zapisów może być mylna, a ich realizacja – uniemożliwiona;
- stopnia wykorzystania – opisanie w formie udziału procentowego zrealizowanej na podstawie miejscowego planu zabudowy lub zagospodarowania terenu. Analizowano go biorąc pod uwagę istniejące zdjęcia lotnicze.

Dla każdego z analizowanych miejscowych planów przedstawiono również wnioski wynikające z analiz oraz wytyczne do uaktualnienia planów.

Wyniki analiz szczegółowych miejscowych planów

Poniżej przedstawiono miejscowe plany, które sporządzono na podstawie ustawy z 1994 r. Wszystkie wymagają uaktualnienia w zakresie tekstu i rysunku oraz dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów:

MPZP nr 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 23/12, 23/17, 23/25 obr. Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce, uchwalony dnia 23.09.2000 r. uchwałą nr XXVI/61/2000 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje kilka działek ewidencyjnych w obrębie Bożepole Wielkie z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową. Powierzchnia objęta planem wynosi 1,0431 ha.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla fragmentu wsi Dąbrówka Wielka w gminie Łęczyce, uchwalony dnia 03.03.2001 r. uchwałą nr XXX/6/2001 Rady Gminy Łęczyce, zmieniony uchwałami nr XXXIII/44/2005 z dnia 07.07.2005 r. oraz nr XIX/14/2008 z dnia 28.04.2008 r.;

Miejscowy plan obejmuje teren o powierzchni 9,45 ha zlokalizowany we wsi Dąbrówka Wielka z głównym przeznaczeniem pod zabudowę rekreacyjną.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 283 we wsi Łęczyce, uchwalony dnia 02.03.2002 r. uchwałą nr XXXVII/5/2002 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 0,8652 ha w miejscowości Łęczyce z głównym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 270 we wsi Łęczyce, uchwalony dnia 01.02.2003 r. uchwałą nr V/2/2003 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 1,06 ha zlokalizowany we wsi Łęczyce z głównym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 279/6 we wsi Łęczyce, uchwalony dnia 01.02.2003 r. uchwałą nr V/3/2003 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 0,2004 ha zlokalizowany we wsi Łęczyce z głównym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działek o nr ew. 414/5, 413/2, 415/1 i 415/2 we wsi Łęczyce, uchwalony dnia 31.05.2003 r. uchwałą nr IX/38/2003 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 2,02 ha zlokalizowany we wsi Łęczyce z głównym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działek nr ew. 9/2 i 10/7 obręb Świchowo, uchwalony dnia 06.09.2003 r. uchwałą nr XII/61/2003 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 3,9744 ha zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Świchowo z głównym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną. Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działek nr ew. 244/1 i 251/2 obręb Nawcz, uchwalony dnia 06.09.2003 r. uchwałą nr XII/62/2003 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 1,6809 ha zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Nawcz z głównym przeznaczeniem pod usługi: kultury, oświaty, turystyki, sport i innych.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działek nr ew. 35-część, 38, 41/2 oraz 42/6 obręb Brzeźno Łęborskie, uchwalony dnia 06.09.2003 r. uchwałą nr XII/63/2003 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 1,6809 ha zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Brzeźno Łęborskie z głównym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną. Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obręb Bożepole Małe, uchwalony dnia 06.09.2003 r. uchwałą nr XII/64/2003 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 18,61 ha zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Brzeźno Łęborskie z głównym przeznaczeniem pod funkcje produkcyjno-usługowe.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działek nr ew.

33/1, 34, 35, 36, 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39/2, 39/3, 39/4, 40, 145 /obecnie dz. nr ew. 258/6, 258/7, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5, 33/2, 33/3, 33/4, 34/1, 34/3-34/8, 35, 40, 36, 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39/4, 39/4, 39/2/ w obrębie Bożepole Małe, uchwalony dnia 22.11.2003 r. uchwałą nr XV/78/2003 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 29,5917 ha zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Bożepole Małe z głównym przeznaczeniem pod funkcje produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działek o nr ew. 433/14, część dz. nr ew. 433/15, 433/18-19 we wsi Łęczyce, uchwalony dnia 27.05.2004 r. uchwałą nr XXI/21/2004 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 0,9819 ha zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Łęczyce z głównym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 121 i części działki nr ew. 123 obręb Chmieleniec, uchwalony dnia 27.05.2004 r. uchwałą nr XXI/24/2004 Rady Gminy Łęczyce;

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 1,9 ha zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Chmieleniec z głównym przeznaczeniem pod funkcje: produkcji, usług rzemiosła, usług, składów, mieszkaniowo-usługową.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

MPZP nr 15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 44 we wsi Bożepole Wielkie, uchwalony dnia 27.05.2004 r. uchwałą nr XXI/25/2004 Rady Gminy Łęczyce;

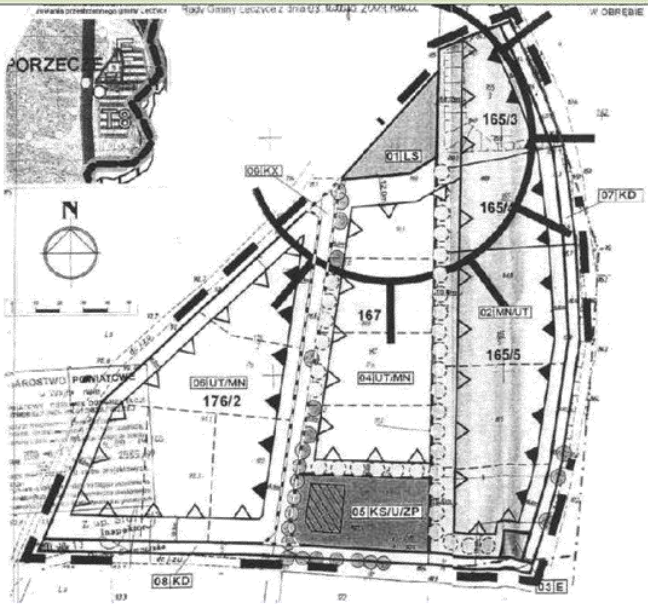
Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 1,7 ha zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Bożepole Wielkie z głównym przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowo-usługowe z dopuszczeniem funkcji usług rzemiosła.

Miejscowy plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Poniżej przedstawiono wyniki analiz szczegółowych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych od roku 2007, sporządzonych zgodnie z obecnie obowiązującymi zapisami. Oprócz tego przedstawiono również wyniki analiz szczegółowych dla jednego z planów uchwalonych na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów, ze względu na duży obszar opracowania, przeznaczenie pod elektrownie wiatrowe oraz wpływ na mieszkańców, środowisko i sąsiadujące obszary:

MPZP nr 12	gminy Łęczyce dla części obszarów obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo
Uchwała nr XVIII/2/2004	Data: 23 lutego 2004 r.
Obręby: Kaczkowo, Wysokie, Chrzanowo	Powierzchnia: 412 ha
Przeznaczenie: – pod lokalizację elektrowni wiatrowych, – rolne, leśne, – mieszkaniowe	
Wyniki analiz	
Zgodność z przepisami prawa:	➤ miejscowy plan nie jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, gdyż w studium brak jest określonych obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy powyżej 100 MW oraz ich stref ochronnych, ➤ brak dużej części ustaleń i elementów wymaganych przez ustawę oraz rozporządzenie w sprawie zakresu miejscowego planu, ➤ nazwy i symbole użyte w tekście i na rysunku planu są sprzeczne z wymaganiami rozporządzenia, ➤ brak ustalonej stawki procentowej opłaty planistycznej, ➤ błędna definicja intensywności zabudowy, ➤ w miejscowym planie nie można powtarzać zapisów ustaw ani rozporządzeń; wiele z

	zawartych zapisów stanowi powtórzenie ustaleń innych aktów prawnych; zapisy te nie może być również ustaleniem planu ze względu na to, że w ustawie o <i>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> ich nie dopuszczono, ➤ zgodnie z ustawą o <i>drogach publicznych</i>, drogi dojazdowe powinny mieć szerokość pasa drogowego minimum 10 m, a w planie określono ją na 6-10 m, ➤ brak ustaleń dla terenów MN, EEg pz, ➤ zasady gospodarowania odpadami stałymi mogą być nieaktualne w stosunku do ustawy o odpadach oraz istniejącym zasadom w gminie, ➤ zapisy planu nie mogą wykraczać poza granice opracowania; w miejscowym planie wyznaczono elektrownie wiatrowe wraz ze strefami technicznymi, które będą ograniczały możliwości zagospodarowania poza granicą miejscowego planu, ➤ rysunki planu powinny być sporządzone na mapach zasadniczych w odpowiedniej skali, a dopiero w przypadku ich braku na danym terenie – na mapach katastralnych, ➤ tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być przedstawione w skali 1:1000 lub 1:2000, ➤ brak na rysunkach wyrysów ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ➤ źle oznaczone granice planu na rysunkach.
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:	<u>Brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę w następujących przypadkach:</u> ➤ brak parametrów zabudowy dla budynków dopuszczonych w planie, w szczególności na terenach mieszkaniowych oraz na terenie urządzeń elektroenergetycznych. <u>Możliwe trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę ze względu na następujące zapisy:</u> ➤ ochrona obiektów, o której mowa w §6 może powodować zbyt duże ograniczenia użytkowania lub zagospodarowania terenów, ➤ ustalenie ścisłej powierzchni działki budowlanej dla terenów elektrowni wiatrowej oraz terenu urządzeń elektroenergetycznych może być niemożliwe do uzyskania; w planie powinno się wyznaczać minimalną powierzchnię działki budowlanej.
Błędy w zapisach planu:	➤ w zapisie dotyczącym wydzielania dróg błędnie użyto słowa „symetrycznie”, powinno być „prostopadle”, ➤ źle oznaczony kierunek północy na rysunkach planu.
Inne uwagi:	zbyt duże wymiary wyznaczanych placów manewrowych dróg (25 m x 30 m)
Stopień wykorzystania:	➤ Nie wybudowano żadnych elektrowni wiatrowych – 0%; Nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji elektrowni wiatrowych
Wnioski wynikające z analiz	
➤ bardzo dużo wymaganych przez ustawę elementów nie jest zawartych w planie, w tym m.in. dotyczących zasad zagospodarowania, zabudowy, bardzo dużo niezgodności z ustawą oraz rozporządzeniem, sprzeczność ze studium, niepotrzebne powtarzanie zapisów innych ustaw i rozporządzeń, sprzeczności z innymi aktami prawnymi, ➤ brak wymaganych parametrów zabudowy dla budynków dopuszczonych w planie, co uniemożliwi ich realizację, niektóre ustalenia w planie mogą ograniczyć lub uniemożliwić zagospodarowanie i zabudowanie, ➤ w planie znajduje się jeden dodatkowy błąd, który może powodować trudności, ➤ w planie zawarto jeden dodatkowy zapis, który niepotrzebnie narzuca określone zagospodarowanie, ➤ nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji elektrowni wiatrowych. Konieczność poprawy całego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w przypadkach niezgodności z ustawą i rozporządzeniem w sprawie zakresu miejscowego planu oraz innymi aktami prawnymi; konieczność zamieszczenia ustaleń dla zabudowy.	

MPZP nr 16	gminy Łęczycze dla fragmentu wsi Porzeczce określonego działkami nr 165/3, 165/4, 165/5, 167, 168, 176/2 obr. Łówcz, gmina Łęczycze
Uchwała nr V/3/2007	
Data: 8 lutego 2007 r.	
Obręb: Łówcz	
Powierzchnia: 3,22 ha	
Przeznaczenie:	
– pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, – pod zabudowę letniskową, – usług turystyki, sportu i rekreacji, – komunikacyjne, – leśne	
Wyniki analiz	
Zgodność z przepisami prawa:	➤ miejscowy plan nie jest zgodny ze studium, w którym wyznaczono wyłącznie tereny przeznaczone pod turystykę, ➤ zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych są sprzeczne ze studium, w którym nie zostały wyznaczone takie przestrzenie; odpowiednie zapisy w planie powinny dotyczyć wyłącznie „terenów publicznych”, gdyż pojęcie „przestrzeni publicznej” zarezerwowane jest tylko dla specjalnych obszarów wyznaczonych w studium, ➤ błędne nazwy i symbole niektórych terenów funkcjonalnych w stosunku do rozporządzenia w sprawie zakresu miejscowego planu, ➤ niezgodności pomiędzy nazwami terenów funkcjonalnych w uchwale i na rysunku planu, ➤ sprzeczne ustalenia dotyczące linii zabudowy opisanych dla poszczególnych terenów w tekście planu w porównaniu z rysunkiem; brak opisanych wszystkich budynków, ➤ sprzeczne informacje w tekście planu o wskazanych na rysunku nowych nasadzeniach drzew, ➤ zasady gospodarowania odpadami stałymi mogą być nieaktualne w stosunku do ustawy o odpadach oraz istniejącym zasadom w gminie, ➤ brak ustaleń dotyczących procedury scalania i podziału nieruchomości.
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:	<u>Brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę w następujących przypadkach:</u> ➤ brak parametrów zabudowy dla wszystkich budynków dopuszczonych na poszczególnych terenach funkcjonalnych, ➤ brak informacji o dopuszczeniu zabudowy letniskowej oraz jakichkolwiek jej parametrów w ustaleniach dla terenu MN/UT, ➤ brak linii zabudowy dla dopuszczanego na teren E budynku. <u>Trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę ze względu na:</u> ➤ opisane zasady dotyczące kształtowania zabudowy na terenie MN/UT są niemożliwe do zrealizowania ze względu na wyznaczoną w planie obowiązującą linię zabudowy, <u>Mogą wystąpić trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę z powodu:</u> ➤ braku możliwości obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu w przypadku niektórych terenów.
Błędy w zapisach planu:	➤ dla terenu lasu powinno się dopisać zakaz zabudowy, w innym przypadku możliwa byłaby realizacja budynków służących gospodarce leśnej, ➤ ustalenia dla terenów odnośnie obsługi komunikacyjnej nie zgadzają się z rysunkiem planu, ➤ w ustaleniach dla terenu KS/U/ZU odnośnie wysokości zabudowy błędnie dodano, że dotyczy to „wolnostojącego budynku gospodarczego”, którego nie dopuszczono na tym terenie, natomiast brak jest określenia maksymalnej wysokości innych budynków.
Inne uwagi:	➤ niejasna definicja „budynku głównego”; nie wyjaśniono, co oznacza pojęcie „dominującej formy”,

	➤ obowiązująca linia zabudowy powinna dotyczyć wyłącznie budynku głównego, dla pozostałych budynków powinna oznaczać nieprzekraczalną linię zabudowy, ➤ niepotrzebne ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej na terenach leśnych.
Stopień wykorzystania:	➤ Realizacja zabudowy – 15% (dwie działki budowlane) ➤ Tereny niezabudowane – 100% (teren Ls) ➤ Ogólnie – 20%, Osiągnięto w niewielkiej części główny cel sporządzenia planu – realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu.

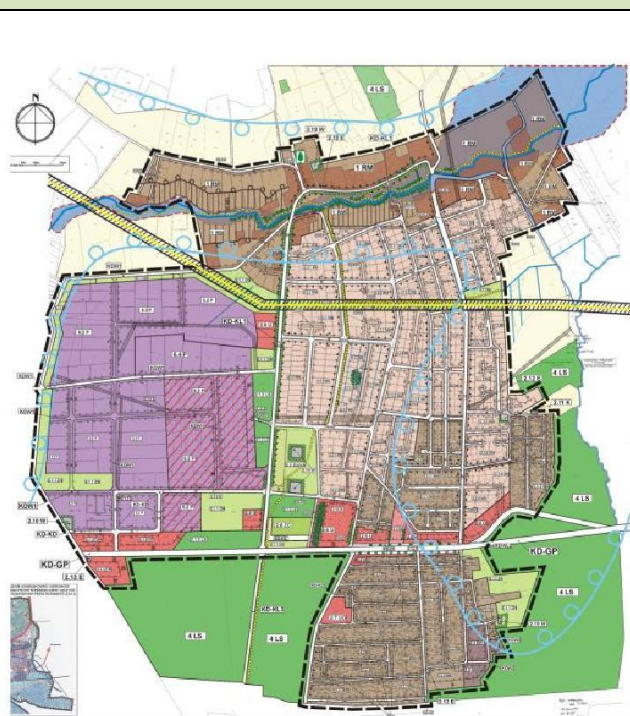
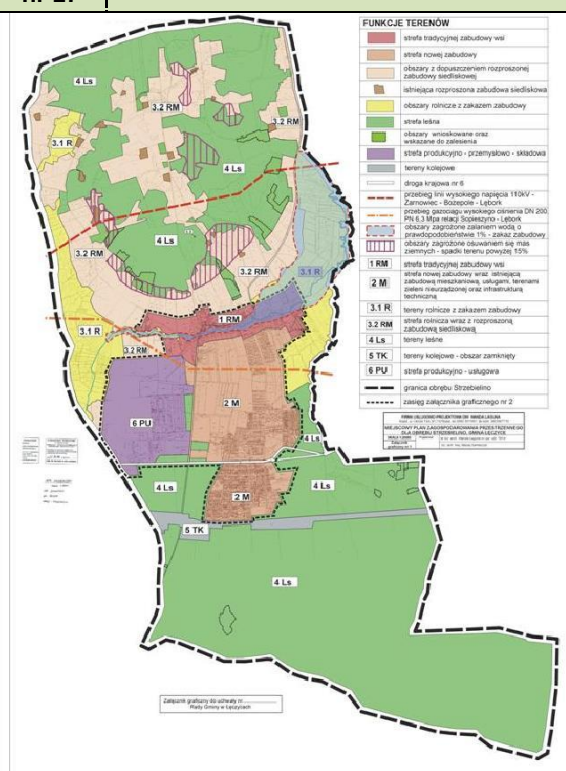
Wnioski wynikające z analiz

- większość wymaganych przez ustawę elementów zostało zawartych w planie; występują niezgodności ze studium; nieścisłości lub sprzeczności w informacjach zawartych w tekście planu i na rysunku, które jednak nie wpływają znacząco na gospodarowanie przestrzenią,
- brak wszystkich wymaganych parametrów zabudowy dla niektórych budynków dopuszczonych w planie, co uniemożliwi ich realizację, niektóre zawarte zapisy w planie uniemożliwią realizację zabudowy w formie dopuszczonej w planie,
- w planie znajduje się kilka poważnych błędów, wymagających poprawy,
- w planie zawarto kilka niepotrzebnych i niejasnych zapisów,
- osiągnięto w niewielkiej części główny cel sporządzenia planu – realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu – w 15%.

Konieczność poprawy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wyznaczonych terenów, w zapisach dla których znajdują się błędy, w szczególności zapisów uniemożliwiających uzyskanie pozwolenia na budowę; konieczność poprawy dwóch poważnych błędów w zapisach planu.

MPZP nr 17

obręb Strzebielino gmina Łęczyce wraz ze zmianami



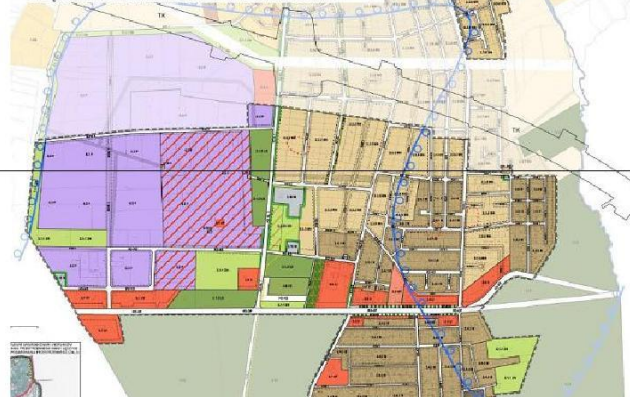
Uchwała nr V/4/2007, XXIII/56/2012 (zmiana), XXXVI/53/2013 (II zmiana)

Data: 8 lutego 2007 r.,
29 sierpnia 2012 r. (zmiana),
26 czerwca 2013 r. (II zmiana)

Obręb: Strzebielino

Powierzchnia: 1 798,90 ha

JA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU STRZEBIELINO, GMINA ŁĘCZYCE
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 DO UCHWAŁY NR ... Z DNIA ...



Przeznaczenie: – rolnicze, zabudowy zagrodowej, – mieszkaniowe, – usługowe, – strefy produkcyjno-usługowej, – zieleni, cmentarza, – leśne, – infrastruktury technicznej, – kolejowe, – komunikacyjne	
Wyniki analiz	
Zgodność z przepisami prawa:	➤ plan nie jest zgodny ze studium w kwestii lokalizacji wszystkich funkcji, w szczególności mieszkaniowej w północnej i południowej części obszaru opracowania, ➤ zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych są sprzeczne ze studium, w którym nie zostały wyznaczone takie przestrzenie, ➤ niektóre wydzielane tereny o określonych funkcjach nazywają się inaczej lub posiadają inne oznaczenia, niż zostało to określone w rozporządzeniu, ➤ prawie wszystkie tereny o określonych funkcjach nazywają się inaczej w tekście planu, a inaczej na rys. nr 1, a w przypadku terenów R, P, TK, LS również inaczej na rysunku planu – załącznik nr 2, ➤ brak zgodności pomiędzy nazwami stosowanymi na rysunkach stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały, a także na samym rysunku jednolitym stanowiącym załącznik nr 2, ➤ na rysunku stanowiącym zmianę załącznika nr 2 usunięto pojęcie „obowiązująca linia zabudowy” i zamieniono na „nieprzekraczalna linia zabudowy bez możliwości wycofania budynków w głąb działki” co jest sprzeczne z pierwotnym rysunkiem oraz ustaleniami zawartymi w tekście planu, ➤ brak na rysunku planu wielu linii zabudowy, o których mowa w tekście uchwały, a w niektórych przypadkach brak opisu w części tekstowej dla wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, ➤ brak terenów UT/P na rysunku oraz w ustaleniach szczegółowych planu, o których mowa na początku uchwały, ➤ niezgodność na rysunku planu stanowiącym zmianę miejscowego planu odnośnie przebiegu terenów kolejowych TK, gdyż wyznaczono je w zupełnie innym miejscu, niż one znajdują się w rzeczywistości; brak informacji o nowym przebiegu tych terenów w tekście planu; są one sprzeczne z pozostałymi ustaleniami w planie, ➤ wszelkie ustalenia zawarte w tekście planu powinny być pokazane wyłącznie na rysunku planu, a nie na rysunku prognozy, ➤ w planie nie można narzucać podziału na działki ewidencyjne, wskazywać w którym miejscu mają przebiegać granice działek, ani ustalać zasad lub zakazów podziałów geodezyjnych, co jest sprzeczne z przepisami prawa; w planie można wyłącznie określić minimalną powierzchnię działki budowlanej z dopuszczeniem określenia frontów i kątów pod którymi jej granice mają się przecinać z pasem drogowym; należy zaznaczyć, że pojęcie „działki budowlanej” nie jest tożsame z pojęciem „działki ewidencyjnej”, ➤ zasady gospodarowania odpadami stałymi mogą być nieaktualne w stosunku do ustawy o odpadach oraz istniejącym zasodom w gminie, ➤ brak ustaleń dotyczących procedury scalania i podziału nieruchomości, ➤ brak minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, ➤ brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ➤ brak wyznaczonych na rysunku planu akcentów urbanistycznych, na które powołują się zapisy planu, ➤ strefa ochronna od cmentarza powinna wynosić 150 m dla nowej zabudowy mieszkaniowej bez kanalizacji; w celu lepszego uczytelnienia, strefa powinna być wrysowana na rysunku planu, ➤ brak określonych zasad ochrony akustycznej terenów (niezgodność z terenami chronionymi akustycznie ustalonymi na podstawie przepisów odrębnych), ➤ pojęcie „droga gminna wewnętrzna” stanowi sprzeczność z zapisami ustawy o drogach publicznych, ➤ granice przebiegu tzw. Trasy Lęborskiej wymagają wyznaczenia i opisanie w planie jako

	oddzielnego terenu, nie można jej wyłącznie dopuścić na terenie LS; należy również rysować lokalizację węzła drogowego wraz z drogami dobiegającymi do niego, ➤ nieaktualne zapisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradolina Redy-Redy, ➤ brak odpowiedniego podkładu mapowego dla rysunków; plan powinien być sporządzony na mapach zasadniczych, a dopiero w przypadku ich braku – na mapach katastralnych, ➤ nieodpowiednia skala rysunku, stanowiącego załącznik nr 1; według ustawy o <i>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> dopuszczalna maksymalna skala rysunku planu dla terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę wynosi 1:5 000, a dla terenów zabudowy – 1:1 000 lub 1:2 000; analizowany rysunek przedstawiono natomiast w skali 1:10 000, ➤ symbole linii zabudowy określone są w przepisach odrębnych; na rysunku brak zgodności co do stosowanych symboli dla poszczególnych linii zabudowy, ➤ „istniejące drzewa do zachowania”, oraz „istniejące tereny leśne i przeznaczone do zalesienia” nie są elementami informacyjnymi rysunku planu, gdyż ustalono dla nich zasady w części tekstowej, ➤ brak na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1, wielu elementów wymaganych przez ustawę oraz rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu, ➤ brak bezpośredniej informacji w tekście planu o wyznaczonych na rysunku terenach projektowanej zieleni.
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:	<u>Brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę lub zagospodarowania terenu ze wzgl. na:</u> ➤ błędy we wskaźnikach kształtowania zabudowy; w przypadku wielu terenów nie określono parametrów zabudowy dla wszystkich dopuszczonych budynków; w niektórych przypadkach podano parametry budynków, które nie były dopuszczone na danym terenie, co będzie powodowało konflikty i brak zrozumienia, interpretacji, a także brak możliwości budowy dopuszczonych obiektów budowlanych, ➤ błędy i nieprawidłowości w opisywaniu obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów; w przypadku żadnego z terenów do obsługi komunikacyjnej nie dopuszczono dróg dojazdowych, ale wyłącznie lokalne lub wewnętrzne; wiele terenów nie posiada dostępu do dróg dopuszczonych dla nich do obsługi komunikacyjnej, co spowoduje brak dostępu komunikacyjnego, natomiast dla pozostałych terenów niepotrzebnie będzie go utrudniać, ➤ brak linii zabudowy na rysunku planu w przypadku kilku terenów w południowej części opracowania, dla których dopuszczono w tekście zabudowę; uniemożliwi to ich realizację, ➤ na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 dopuszczono realizację zabudowy, ale nie wyznaczono żadnych linii zabudowy, lub dróg w ich sąsiedztwie, co uniemożliwi realizację zabudowy, ➤ brak możliwości poszerzenia cmentarza o teren lasów i uzyskania wyłączenia z terenów leśnych, gdyż nie ma pozwolenia na ich przeznaczenie na cele nieleśne, ➤ brak jakichkolwiek parametrów zabudowy oraz linii zabudowy dla dopuszczonych na terenach cmentarza (ZC) i lasów (LS) budynków, ➤ dla terenów MW w przypadku zmiany z 2012 r. usunięto omyłkowo ustalenie dotyczącej wskaźnika intensywności zabudowy, natomiast powtórzono niepotrzebnie dwa razy te same ustalenia odnośnie linii zabudowy, które dodatkowo są sprzeczne ze sobą; brak wskaźnika intensywności zabudowy będzie powodować brak możliwości wystąpienia o pozwolenie na budowę, ➤ brak linii zabudowy dla dopuszczonego budynku na terenach E, ➤ brak obsługi komunikacyjnej dla jednego z terenów UT, z uwagi na zapis zakazujący bezpośrednich wjazdów z drogi krajowej, bez dopuszczenia jakichkolwiek odstępstw, ➤ wyznaczony w planie teren zabudowy mieszkaniowej wzdłuż terenów kolejowych nie może być zagospodarowany ani zabudowany ze względu na zakaz lokalizacji budynków w bliskim sąsiedztwie torów kolejowych, ➤ dla terenów RM nie podano dopuszczalnej wysokości dla budynków usług, rzemiosła i produkcji przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi lub nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz dobudowanych budynków gospodarczych, ➤ zapisy dotyczące zagospodarowania w strefie zagrożonej zalaniem są sprzeczne z przeznaczeniem i zapisami dla poszczególnych terenów (w szczególności terenów rolniczych oraz zabudowy zagrodowej); w tej strefie należy wyznaczyć inne przeznaczenie np. terenów zieleni. <u>Trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę lub zagospodarowania terenu ze wzgl. na:</u> ➤ usunięcie definicję „wskaźnika intensywności zabudowy”, co może powodować, że

	zastosowane wskaźniki będą rozumiane jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku do powierzchni działki, co zdecydowanie ograniczy zabudowę, ➤ brak informacji, czy wskaźnik intensywności zabudowy na terenie ZU należy obliczać do powierzchni całej działki, czy tylko tej części, gdzie dopuszczono zabudowę, ➤ niektóre wyznaczone na rysunku planu tereny nie posiadają dostępu do żadnych dróg. <u>Mogą wystąpić trudności w uzyskaniu pozw. na budowę lub w użytkowaniu ze wzgl. na:</u> ➤ brak prawidłowej definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy; pojęcie to stosowane jest w niektórych miejscach w planie inaczej, niż jest to zwyczajowo przyjęte i stosowane, ➤ zbyt ściśle zapisy: „ochronie podlegają wszystkie zadrzewienia śródpolne, oczka wodne i tereny podmokłe” (dla wszystkich terenów), „nakaz zachowania i pielęgnacji rowów melioracyjnych” oraz „zachowaniu podlegają zadrzewienia i żywopłoty” (dla części terenów), a także inne podobne zapisy dotyczące ochrony istniejącej zieleni, mogą powodować znaczne ograniczenia w użytkowaniu lub zainwestowaniu poszczególnych terenów; powinno się dopuścić ewentualne odstępstwa od ww. zasad, ➤ niejasny zapis „stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych” może wymuszać wykup danych terenów przez gminę; nie określono zasad, na podstawie których decydowanoby, jaki stan prawny wypełnia dany przepis, może ograniczać zagospodarowanie terenów, ➤ zasady dla terenów RM dotyczące ochrony istniejącego układu ruralistycznego, zachowania i rewaloryzacji obiektów, rozbudowy istniejącej zabudowy w nawiązaniu do uwarunkowań historycznych, nawiązania formą budynków do zagrody tradycyjnej oraz powstawania nowych obiektów z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca są zbyt nieprecyzyjne i mogą powodować ograniczenia lub brak możliwości zainwestowania na danym terenie, ➤ niejasny opis dopuszczalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów M, może powodować brak możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, która nie została wymieniona w zapisach, ➤ niejasne zapisy nakazujące dostosowanie jakości bryły i formy do tradycyjnej części miejscowości z zastosowaniem wzorców regionalnych występujących na tym terenie, a także wskazujące kształtowanie zabudowy w postaci nawiązującej do tradycyjnego siedliska rolniczego, mogą powodować mylne interpretacje i ograniczenia w zabudowie (w szczególności na terenie P); brak informacji o tym co należy rozumieć przez tradycyjne elementy budynku lub wzorce regionalne, ➤ zapis dla obszaru GZWP nakazujący przed dopuszczeniem lokalizacji przemysłu i produkcji zabezpieczenie terenu przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej w postaci nawiezienia warstwy nieprzepuszczalnej gruntu (np. glina) lub innych zabezpieczeń jest zbyt szczegółowy i może powodować utrudnienia w lokalizacji zabudowy; dany teren może być zabezpieczony w inny sposób, jak również nie każda zabudowa produkcyjna powoduje zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych, ➤ bardzo nieprecyzyjny zapis w ustaleniach ogólnych „w ramach obszaru karty dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej jako dojazdu do nie więcej niż 3 działek, minimalna szerokość drogi – 6,0 m, spełniająca wymogi przepisów szczegółowych”; nie określono, czy dotyczy on oznaczonych na rysunku planu dróg, czy dopuszcza dodatkowe drogi wewnętrzne, oprócz pokazanych i opisanych w planie; nieodpowiednia interpretacja tego zapisu może stwarzać ograniczenia w użytkowaniu i zabudowaniu terenów, ➤ zbyt szczegółowe zapisy dotyczące odprowadzania odpadów stałych mogą być niemożliwe do zastosowania w świetle obowiązujących obecnie przepisów prawa.
Błędy w zapisach planu:	➤ tereny publiczne, które opisywane są w planie błędnie nazwano „przestrzzeniami publicznymi”; pojęcie to, ze względu na definicję zawartą w ustawie, zarezerwowane jest tylko dla specjalnych obszarów wyznaczonych w studium, ➤ tereny R, RM, M, P, TK inaczej nazywają się na początku uchwały, a inaczej w dalszej jej części, ➤ brak terenów UT, ZP/US w wykazie przeznaczeń terenów na początku uchwały, ➤ w definicjach na początku uchwały zmieniono nazwę „wskaźnik intensywności zabudowy” na „wskaźnik zabudowy”, ale w dalszej części uchwały brak jest o nim mowy, a cały czas jest stosowany wskaźnik intensywności zabudowy, ➤ brak definicji powierzchni całkowitej zabudowy, co jest niezbędne w prawidłowym

	rozumieniu używanego wskaźnika intensywności zabudowy, ➤ błędna definicja „funkcji podstawowej”; niezrozumiały i błędny zapis w tej definicji „dla całego obszaru planu wskazane są przede wszystkim funkcje mieszkaniowe”, ➤ duża liczba błędów, pomyłek w tekście uchwały, ➤ błędy w stosowanych wypunktowaniach oraz znakach interpunkcyjnych w stosunku do przepisów rozporządzenia w sprawie „Zasad technik prawodawczych”, ➤ dla obszaru objętego GZWP nr 110 źle sformułowano w ustaleniach ogólnych część zasad, które powinny być zakazami, a mogą być rozumiane jako nakazy; pierwszy człon tych zapisów skopiiowano również do ustaleń szczegółowych w błędnej formie, ➤ zalecane kierunki rekultywacji, o których mowa w ustaleniach ogólnych są sprzeczne ze sobą i z dalszymi zapisami w ustaleniach szczegółowych, ➤ zakaz stosowania reklam emitujących światło znajdujących się <u>w polu widzenia</u> z drogi krajowej nr 6 jest zbyt nieprecyzyjny, gdyż powinno się określić dokładną odległość od drogi; w innym przypadku zakaz ten może dotyczyć bardzo dużych powierzchni terenów oddalonych daleko od drogi (np. na terenach niezabudowanych i niezadrzewionych) i zmieniać się w zależności od budowy/rozbiórki obiektów budowlanych oraz nasadzeń, ➤ zapisy dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zawarte w ustaleniach ogólnych nie są tożsame z tymi zapisami w ustaleniach szczegółowych, ➤ zapis dla terenów RM, ZN „dopuszcza się zagospodarowanie terenów wolnych od zabudowy na tereny rekreacyjnej w postaci boisk, placów zabaw, parków, skwerów placów zebrania itp. jako przestrzeni publicznej ogólnodostępnej” jest sprzeczny z funkcjami podstawowymi i uzupełniającymi oraz pozostałymi zapisami dla tych terenów, ➤ dopuszczenie likwidacji linii zabudowy od linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinno być dopuszczone wyłącznie w przypadku skablowania tej linii, a nie jej modernizacji, ➤ błędy we wskaźnikach wymaganych miejsc postojowych; w niektórych przypadkach nie określono wskaźnika mp dla wszystkich dopuszczonych funkcji, ➤ brak definicji „zabudowy dwurodzinnej”, co może powodować mylne interpretacje w przypadku budynków bliźniaczych, ➤ w zapisie „dopuszcza się lokalizowanie otworów okiennych i witryn sklepowych w ścianie na granicy działki za zgodą zarządcy drogi” brak jest informacji, że ma to być granica działki z pasem drogowym; w powyższym brzmieniu, zapis jest niejasny i sprzeczny z przepisami budowlanymi, ➤ brak dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach MW, mimo to zapisano dla niej zasady; mieszanie tych funkcji jest również ze sobą sprzeczne, ➤ brak terenów przeznaczonych na zalesienie, o których mowa w ustaleniach dla terenów R, ➤ brak wyjaśnienia, że zapis o dopuszczeniu wydzielania do 4 działek pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska, dotyczy siedlisk istniejących w dniu wejścia w życie planu, ➤ produkcja materiałów budowlanych i innych jako jedna z funkcji podstawowych na terenie UT zabudowy usługowej – obsługa ruchu tranzytowego i turystycznego, jest sprzeczna z jego podstawowym przeznaczeniem; teren powinien nazywać się inaczej (np. UT/P), ➤ niezrozumiały jeden ze wskaźników dotyczący miejsc postojowych na terenie P, ➤ brak symbolów dla dwóch dróg wyznaczonych w południowej części planu, ➤ brak wyznaczonych na rysunku „obszarów zwartej zabudowy”, na które powołano się w tekście uchwały.
Inne uwagi:	w celu lepszej czytelności, powinno się ujednolicić cały rysunek planu, stanowiący załącznik nr 2, przy okazji zmiany planu z 2012 r., ➤ brak definicji „frontowej granicy nieruchomości” oraz „bocznych granic nieruchomości”, co może powodować problemy w interpretacji pojęć „obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy”, ➤ brak definicji „obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej”, co może powodować problemy w interpretacji pojęcia „funkcji uzupełniającej”, ➤ brak wytłumaczenia, co oznaczają „kompleksowe przekształcenia”, co może powodować problemy w interpretacji pojęcia „rehabilitacji”, ➤ brak informacji lub zasad, w jaki sposób należałoby ochronić tradycyjny układ wsi Strzebielino, co praktycznie będzie powodowało brak tej ochrony,

	➤ brak wskazanej tradycyjnej zabudowy zagrodowej, którą należałoby ochronić, ➤ brak informacji o jakiejkolwiek ochronie oraz innych zasad dotyczących istniejącego pomnika przyrody, ➤ zapis „stopień wykorzystania, modernizacji i rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich i melioracyjnych oraz stref ich uciążliwości, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji” jest zbyt szczegółowy i zbędny, ➤ rozważyć czy zastosowany dla większości terenów funkcjonalnych „nakaz stosowania wyłącznie jednego wjazdu na działkę” jest zasadny w każdym przypadku, ➤ brak wyjaśnienia, co oznacza pojęcie „czasowe miejsce postojowe”, ➤ bardzo często niepotrzebnie powtarzane są te same zapisy w ustaleniach szczegółowych, co w ustaleniach ogólnych, ➤ przeznaczenie terenów ZU/US pod „zieleni urządzoną jako tereny publiczne” może nakładać na gminę obowiązek wykupu tych terenów, ➤ nakazy dokonywania sukcesywnych zadrzewień na granicach nieruchomości lub stosowania zieleni wysokiej izolacyjnej na granicy działki oznaczają nakaz sadzenia zadrzewień na granicy działki budowlanej, co może być niekorzystne w zagospodarowaniu danego terenu; taki zapis jest w wielu przypadkach niepotrzebny np. gdy działka sąsiaduje z inną o tej samej funkcji; nakaz ten powinien dotyczyć granic z sąsiednimi funkcjami, ➤ nieprecyzyjne pojęcie „usług związanych z obsługą mieszkańców”, co może oznaczać prawie wszystkie usługi, ➤ nieprecyzyjny zapis „wskazana standaryzacja wysokości i jakości ogrodzeń od strony ulicy, co do jakości materiałów i wysokości” może powodować konflikty oraz narzucanie rozwiązań zastosowanych w przypadku pierwszej działki budowlanej na danym terenie dla pozostałych działek, ➤ zapis „wskazane wykreowanie placu jako miejsca publicznego tworzącego strefę centralną miejscowości” dla jednego z terenów jest zbyt nieprecyzyjne, powinno się wskazać takie miejsce na rysunku planu, aby było prawdopodobieństwo jego powstania; nieprecyzyjne dalsze zapisy dotyczące „wytworzonej przestrzeni publicznej”, ➤ powinno się dopuścić wyższe posadowienie posadzki parteru w przypadku kościoła (brak maksymalnej wysokości kościoła jest sprzeczne z ustawą), ➤ brak określenia, co oznacza pojęcie „zwartej zabudowy”, ➤ brak określenia, co oznacza pojęcie „I [pierwsza] linia zabudowy”, ➤ brak definicji „zieleni komponowanej” i „zieleni izolacyjnej”, ➤ zapis „zabudowa usług oświaty w postaci zespołu obiektów o jednorodnym stylu architektonicznym” jest zbyt nieprecyzyjny i może powodować mylne interpretacje, ➤ dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zabudowy wielorodzinnej stanowi mieszanie przeznaczeń, ➤ tereny przeznaczone pod zalesienie wyznaczone na rysunku i opisane w uchwale, powinny stanowić teren o innym przeznaczeniu oddzielony liniami rozgraniczającymi, ➤ brak wyjaśnienia, w zapisach dopuszczających wydzielanie dróg wewnętrznych, czy jest mowa o drogach, wyznaczonych na rysunku planu, czy o dodatkowych drogach oprócz tych wyznaczonych, ➤ zapisy dotyczące parametrów zabudowy na terenach P zbyt bardzo przypominają zapisy dla terenów zabudowy mieszkaniowej, wiele z nich jest niepotrzebnych oraz błędnych, ➤ dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienia już istniejących funkcji usługowych lub rzemieślniczych na terenie P może powodować konflikty przestrzenne, jest to sprzeczne przeznaczenie.
Stopień wykorzystania:	➤ Realizacja zabudowy: – północna część Strzebielina (tradycyjna zabudowa wiejska) – 40%, – środkowa część Strzebielina (zabudowa mieszkaniowa) – 30%, – środkowa część Strzebielina (zabudowa produkcyjno-usługowa) – 50%, – południowa część Strzebielina (zabudowa mieszkaniowa) – 80%, – północna część obrębu ewidencyjnego (zabudowa rozproszona) – 60%, ➤ Tereny rolnicze i leśne zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym przebiegiem ich granic; ➤ Ogółem (nie wliczając terenów rolnych i leśnych) – 45%; ➤ Główny cel sporządzenia planu (realizacja zabudowy oraz zagospodarowania terenu) został

	częściowo osiągnięty
Wnioski wynikające z analiz	
➤ bardzo dużo błędów na rysunku planu oraz w tekście uchwały, będących w sprzeczności z przepisami rozporządzenia w sprawie zakresu miejscowego planu oraz ustawy, rysunek nr 1 jest całkowicie nieprawidłowy; wiele zapisów będących sprzecznymi z innymi ustawami lub rozporządzeniami; występują niewielkie niezgodności ze studium, ➤ wiele błędów powodujących brak możliwości realizacji dopuszczonych w planie obiektów budowlanych lub brak możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób dopuszczony w planie; wiele zapisów, przez które utrudnione będzie zagospodarowanie lub zabudowanie w sposób zgodny z planem, ➤ bardzo dużo błędów w tekście uchwały, w szczególności niezgodności w stosunku do tego co jest napisane, a co jest na rysunku, oraz sprzeczności w ustaleniach ogólnych w porównaniu z ustaleniami szczegółowymi, ➤ wiele zapisów planu powoduje niejasności lub sprzeczności wynikające z braku definicji niektórych pojęć, braku wyjaśnienia zasad ochrony poszczególnych obiektów, wiele zbędnych lub zbyt szczegółowych zapisów, które mogą powodować mylne interpretacje oraz utrudnienia w ich zastosowaniu, ➤ główny cel sporządzenia planu (realizacja zabudowy oraz zagospodarowania terenu) został częściowo osiągnięty w 45%. <u>Bezwzględna konieczność poprawy całego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</u>, w szczególności odnośnie zapisów sprzecznych z ustawą i rozporządzeniem w sprawie zakresu miejscowego planu oraz z innymi aktami prawnymi, niezgodności zapisów uniemożliwiających uzyskanie pozwolenia na budowę, oraz bardzo dużej liczby błędów i sprzeczności w planie.	

**MPZP
nr 18**

gminy Łęczyce dla fragmentu działek o nr ew. 106, 68, 90, 107, 88, 109 i 115 obręb geodezyjny
Bożepole Wielkie

Uchwała nr X/44/2007

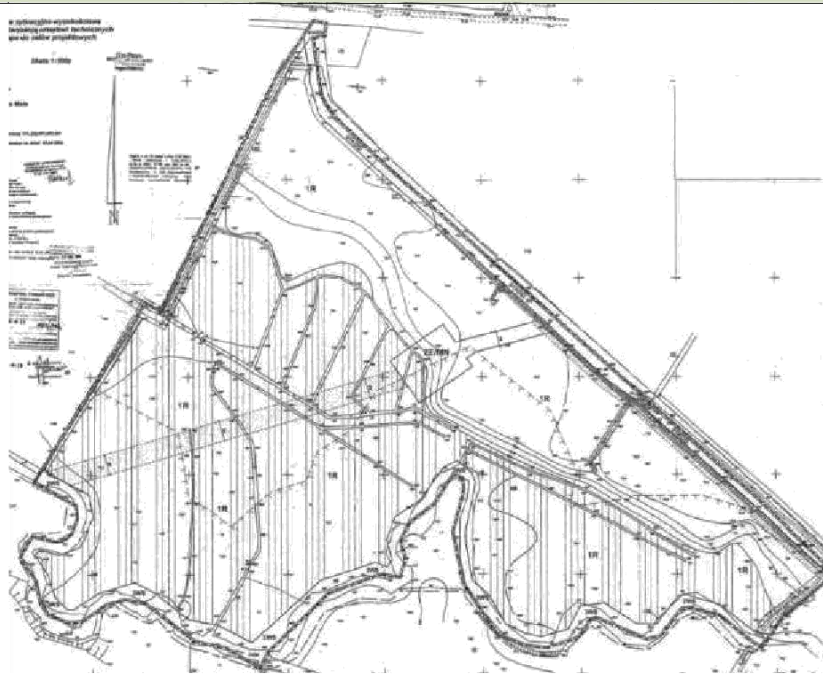
Data: 25 lipca 2007 r.

Obręb: Bożepole Wielkie

Powierzchnia: 24,81 ha

Przeznaczenie:

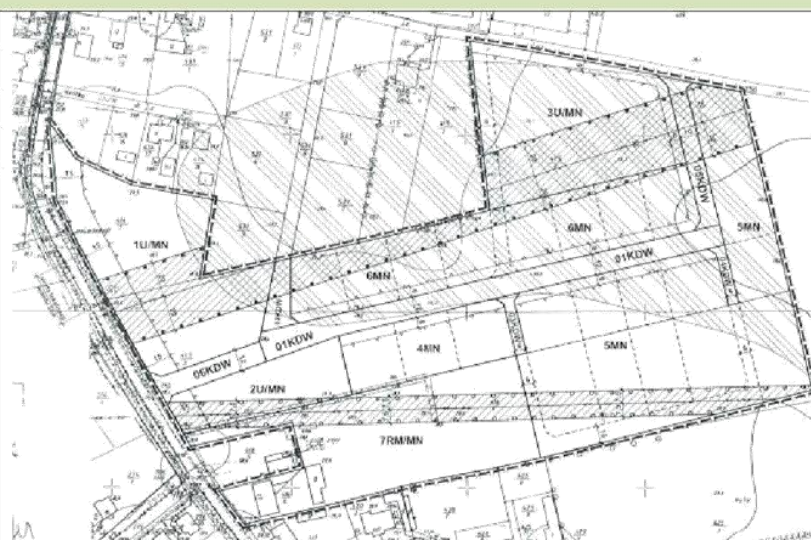
- rolnicze,
- pod małą elektrownią wodną,



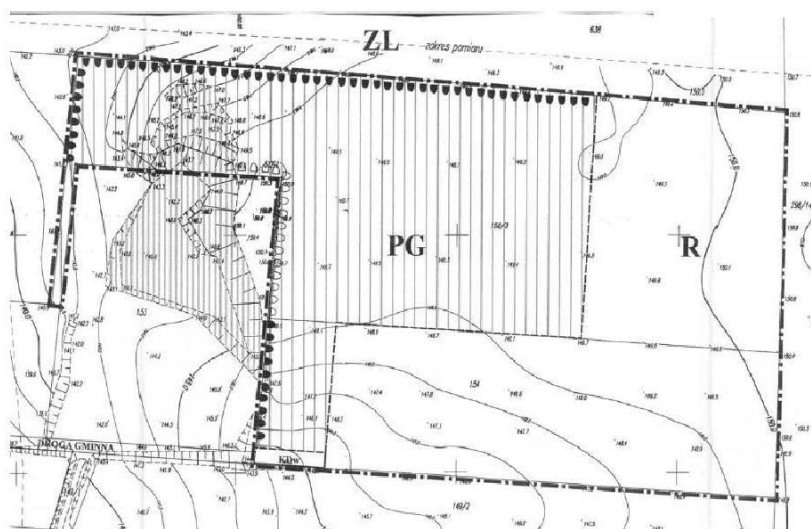
Wyniki analiz

Zgodność z przepisami prawa:	➤ brak wszystkich parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustawie, w tym linii zabudowy, ➤ brak informacji o obszarach wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału oraz szczegółowych zasad jej przeprowadzenia, ➤ brak szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ➤ w miejscowym planie nie można powtarzać ani zmieniać przepisów uchwał i rozporządzeń, ➤ miejscowy plan nie może wskazywać podmiotów, które mają ponieść odpowiednie koszty, jeżeli nie wynika to z przepisów odrębnych, ➤ zakazy dotyczące podziałów nieruchomości nie mogą być sprzeczne z przepisami odrębnymi, ➤ zasady gospodarowania odpadami stałymi mogą być nieaktualne w stosunku do ustawy o
------------------------------	--

	➤ odpadach oraz istniejącym zasadom w gminie, ➤ brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:	<u>Brak możliwości wystąpienia o pozwolenie na budowę z powodu:</u> ➤ zakazu „inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko” – elektrownia wodna jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; <u>Wystąpią trudności ze względu na:</u> ➤ brak wszystkich parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustawie, w tym linii zabudowy, ➤ zapisy dotyczące ochrony istniejących melioracji, co w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę może ograniczać realizację dopuszczoną w planie zabudowy i użytkowanie; <u>Możliwe trudności poprzez zapisy planu tj.:</u> ➤ „urządzenia elektrowni wodnej wraz z niezbędną infrastrukturą należy w pełni zintegrować przestrzennie z otoczeniem, tak, by nie stworzyły dominującego elementu krajobrazu” – zapis zbyt niejasny, trudny w interpretacji zapis; brak określenia co oznacza „w pełni zintegrowany przestrzennie z otoczeniem”, ➤ „po przeprowadzeniu niezbędnych prac melioracyjnych i budowlanych należy odtworzyć nie mniej niż 50% powierzchni biologicznej czynnej” – w zależności od przypadku, zapis ten może nie być możliwy do zachowania, w szczególności na terenach zabudowy, ➤ „nową zabudowę należy dostosować do obowiązującej w regionie północno-pomorskiej tradycji budowlanej” – zapis niejasny oraz bardzo trudny do realizacji, szczególnie w przypadku zabudowy elektrowni wodnej.
Błędy w zapisach planu:	➤ błędy w postaci literówek.
Inne uwagi:	➤ lokalizacja funkcji mieszkaniowej razem z elektrownią wodną może powodować konflikty przestrzenne, ➤ zbyt szczegółowe zapisy dotyczące funkcjonowania małej elektrowni wodnej oraz układów melioracyjnych i kanałów niepotrzebnie narzucają określone rozwiązania bez możliwości dokonania jakichkolwiek zmian w późniejszych etapach budowy lub funkcjonowania elektrowni.
Stopień wykorzystania:	➤ Realizacja zabudowy – 0%, ➤ Tereny niezabudowane – 80% ➤ Ogółem – 75% Nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – wybudowania małej elektrowni wodnej, pozostało istniejące użytkowanie rolnicze
Wnioski wynikające z analiz	
➤ brakuje większości zapisów i elementów wymaganych przez ustawę oraz rozporządzenie w sprawie zakresu miejscowego planu, występuje kilka niezgodności z innymi ustawami ➤ brak możliwości wystąpienia o pozwolenie na budowę ze względu na zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; niektóre zapisy planu mogą powodować trudności w zabudowaniu lub użytkowaniu terenów, ➤ bardzo mało dodatkowych błędów, nie wpływają one na realizację planu, ➤ dodatkowe zapisy w planie mogą powodować konflikty przestrzenne lub niepotrzebnie narzucać określone rozwiązania, ➤ nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – wybudowania małej elektrowni wodnej. <u>Konieczna poprawa miejscowego planu</u> w przypadku stwierdzenia, że na danym terenie nie będzie mogła powstać elektrownia wodna, w innym przypadku konieczności poprawy miejscowego planu ze względu na brak aktualnych zapisów planu.	

MPZP dla fragmentu gminy Łęczyce obejmującego działki o nr ew. 415/3, 416/3 (obecnie 416/6), 414/7 nr 19 we wsi Łęczyce	
Uchwała nr X/45/2007	
Data: 25 lipca 2007 r.	
Obręb: Łęczyce	
Powierzchnia: 6,21 ha	
Przeznaczenie: – mieszkaniowe jednorodzinne, – mieszkaniowo-usługowe, – zagrodowe, – komunikacyjne	
Wyniki analiz	
Zgodność z przepisami prawa:	➤ błędna definicja intensywności zabudowy w stosunku do ustawy; brak minimalnej intensywności zabudowy, ➤ zastosowanie linii rozgraniczające tereny o tym samym sposobie zagospodarowania; błędnie wyznaczone w planie; brak informacji w tekście planu, ➤ drogi wewnętrzne nie są drogami publicznymi, dlatego nie można określać dla nich klas, jak dla dróg publicznych oraz nie mogą obowiązywać dla nich ustalenia ustawy o drogach publicznych, na które powołują się zapisy planu, ➤ nazwa tereny 7RM/MN jest niezgodna z rozporządzenie w sprawie zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ➤ w przypadku działek z zabudową usługową lub zagrodową nie dopuszczono innego podziału na działki, niż określony na rysunku; plan nie można narzucać przebiegu granic nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu, ➤ nakaz dotyczący dołączenia długoterminowej umowy ze specjalistycznym przedsiębiorstwem na odbiór ścieków przy zawiadomieniu o zakończeniu budowy obiektu budowlanego nie może stanowić zapisu miejscowego planu i jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, ➤ brak informacji o zasadach zagospodarowania odpadów stałych, ➤ brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:	<u>Wystąpią trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę ze względu na:</u> ➤ błędną definicję intensywności zabudowy będzie powodować mylne interpretacje oraz ograniczać zabudowę terenu, wskaźniki intensywności zabudowy zastosowane w planie są sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu; w wyjątkowych przypadkach może nastąpić brak możliwości realizacji budynku, ➤ brak dużej części linii zabudowy od dróg wewnętrznych. <u>Mogą powodować trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę z powodu:</u> ➤ zapisu „wszystkie nowe obiekty należy projektować w nawiązaniu do cech północno-pomorskiej tradycji budowlanej”, który jest niejasny i nieprecyzyjny, gdyż w planie nie określono tradycyjnych cech budowlanych oraz może powodować brak możliwości realizacji obiektów budowlanych.
Błędy w zapisach planu:	➤ dopuszczona na rysunku planu dodatkowa droga wewnętrzna wyznaczona przy południowej granicy planu przebiega przez słup energetyczny, ➤ brak określenia na terenach U/MN rodzaju dopuszczanej zabudowy mieszkaniowej, ➤ nieprecyzyjna definicja „linii zabudowy obowiązującej”, ➤ brak określonych ograniczeń w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej, ➤ błędy w sformułowaniach zawartych w planie.
Inne uwagi:	➤ brak dopuszczonych ewentualnych odstępstw od nakazu realizacji pasa zieleni od strony ul. Polnej, co może powodować trudności w zagospodarowaniu działki.
Stopień	➤ Realizacja zabudowy mieszkaniowej – 15%,

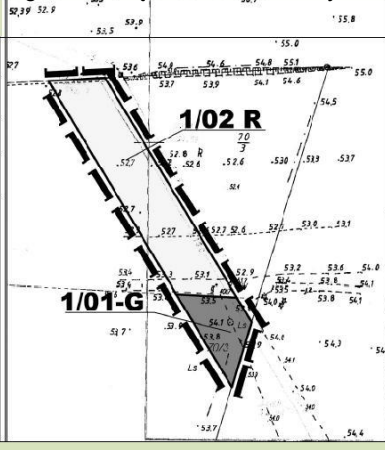
wykorzystania:	➤ Realizacja zabudowy usługowej – 0%, ➤ Ogółem – 10% Osiągnięto w niewielkiej części główny cel sporządzenia planu – realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu.
Wnioski wynikające z analiz	
➤ prawie wszystkie wymagane elementy zakresu planu zawarte są w planie; część z nich nie jest opisana w odpowiedni sposób; część zapisów jest sprzeczna z ustawą lub rozporządzeniem w sprawie zakresu miejscowego planu albo z innymi przepisami prawa, ➤ wystąpią trudności w realizacji zabudowy poprzez błędną definicję intensywności zabudowy oraz brak dużej części linii zabudowy; jeden niejasny i nieprecyzyjny zapis może powodować trudności w realizacji zabudowy, ➤ w planie znajduje się niewiele błędów, nie są one bardzo istotne, ➤ osiągnięto w niewielkiej części główny cel sporządzenia planu – realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu. <u>Konieczna poprawa całego miejscowego planu</u>, głównie z powodu błędnej definicji jednego z istotnych wskaźników zabudowy, oraz w celu poprawy sprzeczności z przepisami prawa	

MPZP nr 20	dla fragmentu obrębu Rozłazino, nr działek 152/3, 154, gmina Łęczyce
Uchwała nr XXIII/42/2008	
Data: 14 października 2008 r.	
Obręb: Rozłazino	
Powierzchnia: 1,6 ha	
Przeznaczenie: – pod eksploatację kruszywa, – rolnicze	
Wyniki analiz	
Zgodność z przepisami prawa:	➤ brak większości informacji wymaganych przez ustawę w przypadku terenu R, ➤ brak na rysunku wyrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ➤ brak na rysunku określenia skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liniowej, ➤ brak na rysunku linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ➤ brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
Możliwość realizacji planu:	➤ mogą wystąpić trudności w realizacji planu ze względu na zapis: „eksploatacja nie może spowodować naruszenia pierwszego poziomu wodonośnego”, w przypadku płytkiego występowania tego poziomu – eksploatacja ta nie będzie możliwa.
Błędy w zapisach planu:	➤ przeznaczenie terenu określono w § 1 wyłącznie jako tereny eksploatacji kruszywa dla całego obszaru planu.
Inne uwagi:	brak
Stopień wykorzystania:	➤ Tereny górnicze – 0%, ➤ Tereny rolne – 100%, ➤ Ogółem – 50%, Nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – rozpoczęcia wydobywania, pozostało istniejące użytkowanie rolnicze

Wnioski wynikające z analiz	
➤ większość brakujących zapisów i elementów wymaganych przez ustawę lub rozporządzenie w sprawie	

- zakresu miejscowego planu ma charakter formalny i nie wpływa na użytkowanie terenu, brak większości ustaleń dla terenu R nie jest bardzo istotne ze względu na obecne użytkowanie rolnicze,
- możliwa trudność w eksploatacji lub jej uniemożliwienie poprzez jeden zapis,
 - błąd w zapisach planu nie wpływa na użytkowanie danego terenu,
 - nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – rozpoczęcia wydobywania.

Konieczna poprawa miejscowego planu w przypadku stwierdzenia, gdy dany teren nie będzie mógł być eksploatowany, w innym przypadku brak bezwzględnej konieczności poprawy miejscowego planu.

MPZP nr 21	Zmiana części MPZP dla obrębu Strzebielino zatwierdzonego uchwałą nr VI/4/2007 Rady Gminy Łęczyce z dnia 8 lutego 2007, obejmującego	
Uchwała nr X/44/2011		
Data: 2 czerwca 2011 r.		
Obręb: Strzebielino		
Powierzchnia: 0,032 ha		
Przeznaczenie:		
– pod budowę gazociągu		
– rolnicze		
Wyniki analiz		
Zgodność z przepisami prawa:		
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:		
Błędy w zapisach planu:	➤ brak zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego lub informacji, że na danym terenie takich zasad się nie ustala,	
Inne uwagi:	➤ brak zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej lub informacji, że na danym terenie takich zasad się nie ustala.	
Stopień wykorzystania:		
Wnioski wynikające z analiz	➤ mogą wystąpić trudności poprzez zapis „należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków wodnych”; budowa gazociągów będzie naruszała stosunki wodne.	
<u>Brak bezwzględnej konieczności poprawy miejscowego planu</u> w przypadku	brak	
uzyskania pozwolenia na budowę, braki w wymaganym zakresie miejscowego planu stanowią wyłącznie braki formalne	brak	
	brak	

**MPZP
nr 22**

dla fragmentu obrębu Rozłazino obejmującego działkę nr 530/7

Uchwała nr XXIII/55/2012

Data: 29 sierpnia 2012 r.

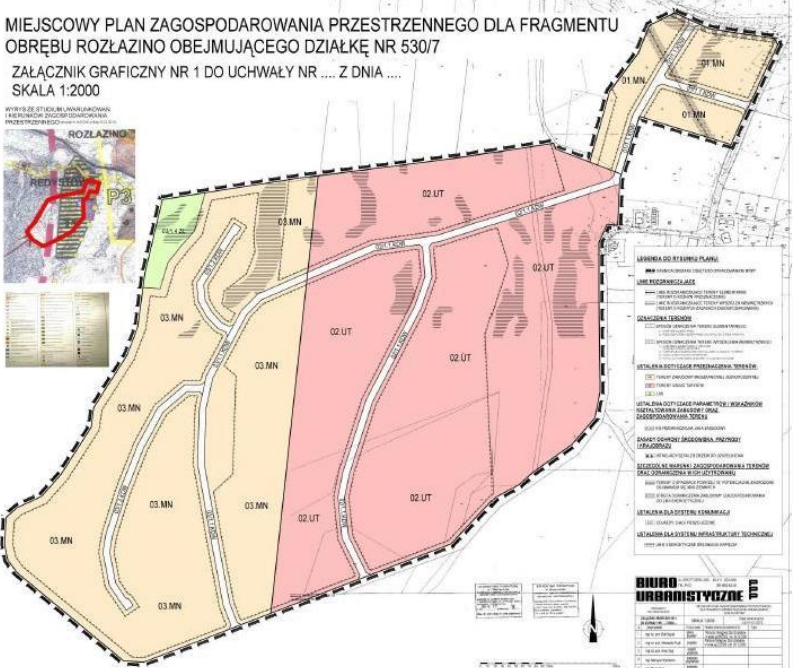
Obręb: Rozłazino

Powierzchnia: 47,28 ha

Przeznaczenie:

- mieszkaniowe jednorodzinne,
- usług turystyki,
- leśne,
- komunikacyjne

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU
OBRĘBU ROZŁAZINO OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR 530/7
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR Z DNIA
SKALA 1:2000



Wyniki analiz

Zgodność z
przepisami
prawa:

- miejscowy plan nie jest zgodny ze studium w zakresie wyznaczonych w planie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- miejscowy plan nie można powtarzać zapisów ustaw i rozporządzeń ani ich zmieniać,
- w planie wprowadzono różne linie rozgraniczające oraz zastosowano je w błędny sposób (w obrębie jednego terenu o określonym przeznaczeniu znajdują się tereny o różnych funkcjach),
- wyznaczone tereny KDW powinny stanowić drogi wewnętrzne, a nie „oznaczenie dojazdów”,
- brak ustaleń dla terenu lasu ZL,
- zasady podziału na działki ewidencyjne w planie są sprzeczne z przepisami odrębnymi; w planie możliwe jest określenie wyłącznie minimalnej powierzchni działki budowlanej z dopuszczeniem ustaleń dla frontów działek oraz kątów przecięcia granic,
- brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
- brak minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
- zasady gospodarowania odpadami stałymi mogą być nieaktualne w stosunku do ustawy o odpadach oraz istniejącym zasadom w gminie.

Możliwość
wystąpienia
o pozwolenie na
budowę:

- Mogą wystąpić trudności poprzez:
- brak określenia w jaki sposób należy obliczać powierzchnię zabudowy,
 - zapis nakazujący przebieg sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w terenach dojazdu wyznaczonych w planie, co może ograniczyć lokalizację zabudowy w głębi terenów; w niektórych przypadkach ze względu na brak możliwości technicznych spełnienie powyższego nakazu może być niemożliwe,
 - wyznaczenie terenów dojazdów zamiast terenów dróg wewnętrznych oraz linii rozgraniczających od nich, co dodatkowo ogranicza i warunkuje lokalizację zabudowy,
 - trudny do zastosowania zapis „zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych w ciągach komunikacyjnych należących do wewnętrznego układu drogowego”,
 - niejasny i trudny do zastosowania zapis nakazujący stosowanie architektury nawiązującej formą i zastosowanymi materiałami do architektury regionu; brak określenia jaka to jest zabudowa,
 - nakaz stosowania powierzchni ażurowej w wyznaczanych miejscach postojowych – w niektórych przypadkach spełnienia tego zapisu może być niemożliwe,
 - zapisy dotyczące wyznaczania nowo projektowanych działek o określonych frontach lub

	pod kątem zbliżonym do 90° w stosunku do drogi - w niektórych przypadkach brak możliwości wydzielania takich działek ze względu na znaczną odległość od drogi oraz wyznaczenie w planie terenów dojazdów zamiast dróg wewnętrznych; ponadto kształt przebiegu danych dojazdów jest krzywy, ➤ zapis nakazujący ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, co może kolidować z budową nowych obiektów budowlanych oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej; powinno się dopuścić możliwość pewnego odstępstwa od ww. zasady.
Błędy w zapisach planu:	➤ błędnie sformułowany zapis: „wyklucza się lokalizację działalności w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi”, ➤ ustalono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu od linii elektroenergetycznych średniego napięcia, jednak nie podano, jakie są to ograniczenia, ➤ sprzeczne zapisy dotyczące frontów nowo wydzielanych działek, ➤ trudny do zastosowania zapis nakazujący usytuowanie kalenicy dachu budynku równoległe do drogi, ze względu na wyznaczone w planie dojazdy, a nie drogi wewnętrzne, ➤ błędy w numeracji zastosowanej w uchwale.
Inne uwagi:	➤ niejasny i trudny do zastosowania zapis „do urządzania terenów zielonych zaleca się stosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie”, ➤ niejasne zapisy dotyczące lokalizacji „korytarzy sieci infrastruktury technicznej”.
Stopień wykorzystania:	➤ Realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu – 0% Nie osiągnięto celu sporządzenia planu – zabudowania i zagospodarowania terenu, pozostało istniejące użytkowanie rolnicze

Wnioski wynikające z analiz

- występuje duża niezgodność ze studium; źle zostały wyznaczone w planie tereny o różnym przeznaczeniu oraz brak zapisów dla jednego z terenów, zapisy planu zawierają wszystkie elementy wymagane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z których kilka nie jest opisanych w odpowiedni sposób, mogą wystąpić niezgodności z przepisami odrębnymi;
- poprzez wiele zapisów w planie mogą wystąpić trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę w szczególności z powodu wyznaczenia w planie terenów dojazdów, zamiast terenów dróg wewnętrznych oraz nakazu realizacji infrastruktury wyłącznie wzdłuż tych dojazdów;
- duża liczba błędów w zapisach planu, z których jeden będzie wpływał znacznie na realizowaną zabudowę (dotyczący realizacji głównej kalenicy dachu);
- oprócz wyżej wymienionych, w planie znajdują się dwa dodatkowe niejasne i trudne do wykorzystania zapisy;
- nie osiągnięto celu sporządzenia planu – zabudowania i zagospodarowania terenu.

Konieczność poprawy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na dużą liczbę błędnych i niejasnych zapisów, w szczególności mogących powodować trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę. Postuluje się w szczególności poprawę planu w zakresie wyznaczonych terenów dojazdów oraz terenu lasu, dla którego nie ustalono żadnych zapisów.

MPZP dla fragmentu obrębu Brzeźno Lęborskie obejmującego działki nr 175/10 175/11, 176/2, 177/3 na nr 23 terenie Gminy Łęczyce

Uchwała nr XXIII/59/2012

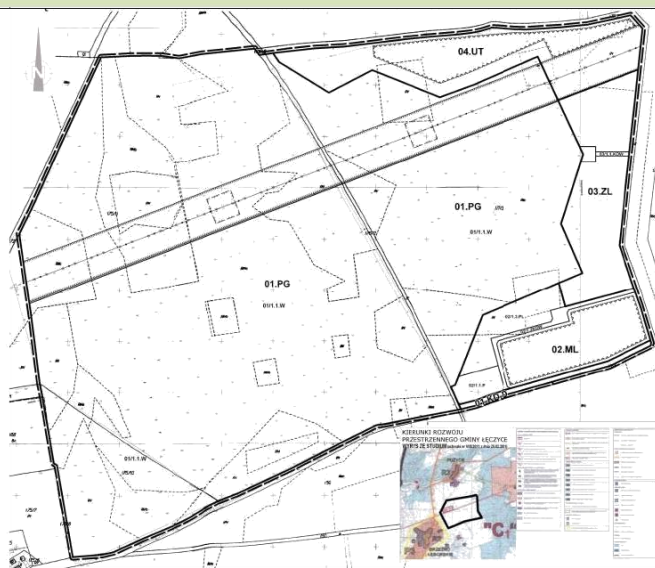
Data: 29 sierpnia 2012 r.

Obręb: Brzeźno Lęborskie

Powierzchnia: 94,94 ha

Przeznaczenie:

- pod tereny górnicze
- pod usługi turystyki, plażę
- pod zabudowę lotniskową
- komunikacyjne
- pod zalesienie



Wyniki analiz	
Zgodność z przepisami prawa:	➤ miejscowy plan nie jest zgodny ze studium w zakresie wyznaczonego w planie terenu usług turystyki oraz zabudowy letniskowej, ➤ miejscowy plan nie można powtarzać zapisów ustaw i rozporządzeń ani ich zmieniać, ➤ w planie wprowadzono różne linie rozgraniczające oraz zastosowano je w błędny sposób (w obrębie jednego terenu o określonym przeznaczeniu znajdują się tereny o różnych funkcjach), ➤ w przepisach prawa istnieje różnica pomiędzy drogą wewnętrzną a dojazdem, które to pojęcia zostały w planie zrównane, ➤ do układu dróg gminnych mogą być zaliczone wyłącznie drogi publiczne, co jest sprzeczne z dopuszczeniem zawartym w planie, ➤ brak ustaleń dla terenu parkingu, ➤ zasady podziału na działki ewidencyjne w planie mogą być niezgodne z przepisami prawa, ➤ brak przestrzeni publicznych oraz ustalonych zasad ich ochrony, pomimo tego, że zapisy ogólne uchwały informują, że takie zasady będą w dalszej części planu zawarte, ➤ brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, ➤ brak minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, ➤ zasady gospodarowania odpadami stałymi mogą być nieaktualne w stosunku do ustawy o <i>odpadach</i> oraz istniejącym zasadom w gminie, ➤ miejscowy plan powinien ustalać opłatę planistyczną dla wszystkich terenów objętych planem (stawka może również wynosić 0%, ale musi być określona), ➤ niektóre użyte w planie symbole dla określenia terenów są sprzeczne z rozporządzeniem w sprawie zakresu miejscowego planu, ➤ symbol terenu parkingu jest inny na rysunku a innych w uchwale, ➤ brak wyznaczonego na rysunku planu ciągu pieszego, na który powołuje się tekst planu.
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:	<u>Wystąpią trudności ze względu na:</u> ➤ dla terenu PG brak określonych wszystkich wskaźników zagospodarowania oraz linii zabudowy na rysunku planu, w przypadku lokalizacji budynków; brak dokładnego określenia jakie budynki są dopuszczone; <u>Mogą wystąpić trudności poprzez:</u> ➤ brak określenia w jaki sposób należy obliczać powierzchnię zabudowy, ➤ dopuszczenie zalesień na terenach zabudowy, ➤ brak definicji zabudowy letniskowej, ➤ wyznaczenie terenów dojazdów zamiast terenów dróg wewnętrznych (sprzeczne określenia w planie),
Błędy w zapisach planu:	➤ dopuszczenie wydzielania nowych dróg na całym obszarze planu może być sprzeczne z wyznaczonymi funkcjami, ➤ sprzeczne określenia dla terenów KDW, które nazywane są „drogami wewnętrznymi”, „dojazdami” lub „ciągami pieszymi, pieszo-jezdnymi” w różnych częściach uchwały i na rysunku planu, ➤ na obszarze planu brak jest drogi wojewódzkiej i krajowej, o których jest mowa w tekście planu, ➤ sprzeczne zapisy dotyczące tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów (w przypadku terenu górniczego PG), ➤ brak wyznaczonych na rysunku planu filarów ochronnych dla dróg gruntów rolnych i leśnych i dróg, na które powołano się w uchwale, ➤ wykluczające się przeznaczenia terenu ZL określone w tekście planu, ➤ błędnie sformułowany zapis: „wyklucza się lokalizację działalności w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi”,
Inne uwagi:	➤ plan powinien wskazywać jednoznacznie, jakie jest przeznaczenie danego terenu; z powodu zastosowanych kilku oznaczeń na rysunku planu dla tych samych terenów nie jest on przejrzysty i jasny, ➤ dopuszczone na całym obszarze planu zalesień może być sprzeczne z wyznaczonymi funkcjami, ➤ niejasne zapisy dotyczące lokalizacji „korytarzy sieci infrastruktury technicznej”.
Stopień wykorzystania:	Realizacja zabudowy – 0%, Tereny niezabudowane – 0% Ogółem – 0%

	Nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – rozpoczęcia wydobywania, pozostało istniejące użytkowanie rolnicze
Wnioski wynikające z analiz	
- występuje niezgodność ze studium; źle zostały wyznaczone w planie tereny o różnym przeznaczeniu oraz brak zapisów dla jednego z terenów; zapisy planu zawierają prawie wszystkie elementy wymagane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z których kilka nie jest opisanych w odpowiedni lub błędny sposób; występują niezgodności z przepisami odrębnymi; występują niektóre sprzeczności pomiędzy rysunkiem a tekstem planu, - poprzez zapisy w planie dotyczące budynków na terenie PG, wystąpią trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę; mogą wystąpić trudności również z powodu zapisów w planie dotyczących terenów KDW, zalesień oraz braku odpowiednich definicji; - bardzo duża liczba błędów w zapisach planu, sprzeczności w zapisach planu; - brak przejrzystości i jednoznaczności przeznaczenia w planie, mogą wystąpić konflikty ze względu na sprzeczności w przeznaczeniu terenów oraz niejasne zapisy dotyczące infrastruktury technicznej; - nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – rozpoczęcia wydobywania. <u>Konieczność poprawy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</u> ze względu na dużą liczbę błędnych i sprzecznych zapisów, w szczególności mogących powodować trudności w uzyskaniu pozw. na budowę.	

MPZP nr 24	dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo w gminie Łęczyce
Uchwała nr XXV/68/2012	
Data: 5 października 2012 r.	
Obręb: Chrzanowo	
Powierzchnia: 217 ha	
Przeznaczenie:	
– rolnicze, – leśne, – pod zabudowę wielofunkcyjną, – pod zieleni parkową, – pod ogrody działkowe, – pod elektrownie wiatrowe, – komunikacyjne	
Wyniki analiz	
Zgodność z przepisami prawa:	➤ miejscowy plan nie jest zgodny ze studium, gdyż w studium brak jest określonych obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy powyżej 100 MW oraz ich stref ochronnych; ➤ definicja reklamy zastosowana w planie jest sprzeczna z definicją reklamy oraz sztyldów zastosowaną w ustawie o drogach publicznych, ➤ niektóre z określonych w planie przeznaczeń podstawowych dla terenów rolniczych jest sprzeczne z definicją tych terenów określoną w innych przepisach prawa, ➤ drogi wewnętrzne nie są drogami publicznymi, dlatego nie można określać dla nich klas, jak dla dróg publicznych oraz nie mogą obowiązywać dla nich ustalenia ustawy o drogach publicznych, na które powołują się zapisy planu, ➤ zakaz lokalizacji tablic informacyjnych dla jednego z terenów może być sprzeczny z przepisami odrębnymi, ➤ brak zasad i warunków procedury scalania i podziału nieruchomości, ➤ zasady podziału na działki ewidencyjne w planie oraz zakaz podziału są niezgodne z przepisami odrębnymi, ➤ brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, ➤ brak minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, ➤ zasady gospodarowania odpadami stałymi mogą być nieaktualne w stosunku do ustawy o odpadach oraz istniejącym zasadom w gminie, ➤ miejscowy plan powinien ustalać opłatę planistyczną dla wszystkich terenów objętych planem (stawka może również wynosić 0%, ale musi być określona).
Możliwość wystąpienia	<u>Brak możliwości wystąpienia o pozwolenie na budowę w niżej opisanych przypadkach:</u> ➤ w ustaleniach ogólnych dla terenów rolniczych (R) dopuszczono realizację zabudowy

o pozwolenie na budowę:	zagrodowej o wysokości poniżej 10 m, jednak w ustaleniach szczegółowych zakazano realizacji jakiejkolwiek zabudowy oraz nie podano żadnych parametrów i wskaźników zabudowy, a na rysunku nie wskazano linii zabudowy, ➤ w ustaleniach ogólnych dla terenów leśnych (ZL) dopuszczono realizację budynków służących produkcji leśnej oraz wieży widokowej, jednak w ustaleniach szczegółowych zakazano realizacji jakiejkolwiek zabudowy oraz nie podano żadnych parametrów i wskaźników zabudowy, a na rysunku nie wskazano linii zabudowy, ➤ brak wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dla niektórych terenów, dla których w tekście planu dopuszczono budynki; <u>Mogą wystąpić trudności poprzez niejasne zapisy planu tj.:</u> ➤ „dopuszcza się wyburzenia obiektów niezakwalifikowanych do ochrony oraz oznaczonych na rysunku planu i w ustaleniach jako obiekty szpecące, wskazane do likwidacji lub estetyzacji bądź rekompozycji”, co może być rozumiane jako zakaz rozbiórki innych obiektów budowlanych niż wymienione w powyższym zapisie, ➤ „wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie”; takie zmiany mogą towarzyszyć każdemu pracom budowlanym prowadzonym na danym terenie, ➤ dopuszczający dostosowanie do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych budynków współtworzących klimat tradycyjnej zabudowy wsi „pod warunkiem, że nie spowodują one utraty chronionych walorów”; jest on zbyt niejasny i trudny do interpretacji ze względu na brak wskazanych chronionych walorów; zbyt nadmierna ochrona konserwatorska tych obiektów może doprowadzić do całkowitego zablokowania wszelkich prac budowlanych w tych obiektach, ➤ w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu przestrzennego – „nowa zabudowa w terenie 11.RU,U,P sytuowana w sposób kontynuujący tradycyjną zasadę lokowania budynków w folwarkach, nawiązująca układem do historycznego założenia”, ➤ dla niektórych terenów – „wszystkie nowe obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej”; brak wskazania cech architektury regionalnej, ➤ „dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną, realizowanego zgodnie z wieloletnim planem finansowym gminy”; w przypadku braku zapisu w wieloletnim planie finansowym, nie będzie możliwa realizacja zabudowy; nie wiadomo co dokładnie oznacza pojęcie „nowy zespół zabudowy”, ➤ zapis o ochronie istniejących wartościowych drzew może kolidować z budową nowych obiektów budowlanych oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej; powinno się dopuścić możliwość pewnego odstępstwa od ww. zasady, ➤ brak ustalonej wysokości obiektów budowlanych związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej może spowodować trudności w realizacji budynków.
Błędy w zapisach planu:	➤ zasady dotyczące liczby, wielkości i wyglądu elektrowni wiatrowych nie mogą wykraczać poza obszar objęty miejscowym planem, ➤ ustalono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu od linii elektroenergetycznych średniego napięcia, jednak nie podano, jakie są to ograniczenia, ➤ zapis „zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny” jest sprzeczny z innymi zapisami w planie dopuszczającymi wykraczanie uciążliwości związanych z działalnością elektrowni wiatrowych poza wyznaczony teren, ➤ zapis „przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów” jest niejasny i nie może być ustaleniem planu, ➤ brak definicji „zieleni komponowanej”, „zieleni izolacyjno-kompozycyjnej”, ➤ brak definicji „terenowych urządzeń rekreacyjnych”, ➤ brak definicji „parku elektrowni wiatrowych”; niepotrzebnie użyte pojęcie, wystarczyłoby użycie pojęcia „farmy wiatrowej”, zdefiniowanego w ustaleniach ogólnych, ➤ dopuszczenie realizacji altan o powierzchni 35 m² powinno być umieszczone w zapisach dla terenu ZD, a nie ZP, ➤ tereny MN,U w tekście planu opisuje się w niektórych miejscach jako MN/U, ➤ kilka niespójności w nazwach lub symbolach terenów zastosowanych na rysunku w stosunku do tekstu planu.

Inne uwagi:	➤ zapis dla terenów leśnych: „wyklucza się parkowanie i postój pojazdów poza miejscami wyznaczonymi” jest niejasny i nie określono, czy chodzi o miejsca wyznaczone na rysunku planu, czy np. oznaczone znakami drogowymi w terenie, ➤ zbyt ogólnikowy zapis dopuszczający „obiekty podobne” do wymienionych w zapisach dla terenu RU,U,P; trudno określić, które obiekty są podobne i w czym to podobieństwo powinno się ujawniać, ➤ zbyt niejasny zapis dotyczący dopuszczonych szyldów „o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi”, co może powodować spreczne interpretacje, ➤ zbyt niejasne zapisy dotyczące stosowanych reklam, szyldów, tablic informacyjnych, ogrodzeń co może powodować spreczne interpretacje, ➤ postulat realizacji prac rewaloryzacyjnych, rehabilitacyjnych, przywracających walory, obejmujących całość terenu ZP jest zbyt ogólny i niemożliwy do spełnienia, ➤ zapis „dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami” jest zbyt niejasny i trudny w interpretacji, ➤ zbyt duże tereny wyznaczone pod elektrownie wiatrowe a także drogi wewnętrzne, jako dojazdy do tych terenów.
Stopień wykorzystania:	➤ Realizacja zabudowy – zachodnia część planu (głównie zabudowa wielofunkcyjna) – 75%, – wschodnia część planu (zabudowa mieszkaniowa) – 15%, – ogółem zabudowa – 55%; ➤ Elektrownie wiatrowe – 0 wybudowanych na 2 dopuszczone (0%); ➤ Ogółem (nie wliczając terenów rolnych i leśnych) – 40% Nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji elektrowni wiatrowych
Wnioski wynikające z analiz	
➤ niezgodność ze studium; duża liczba zapisów sprzecznych z istniejącymi przepisami prawa; zapisy planu zawierają prawie wszystkie elementy wymagane przez ustawę, z których kilka nie jest opisanych w odpowiedni sposób; ➤ poprzez spreczne zapisy w planie, niektóre dopuszczone obiekty budowlane nie będą mogły uzyskać pozwolenia na budowę; poprzez niektóre niejasne zapisy mogą nastąpić dodatkowe trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę dla innych obiektów budowlanych lub w użytkowaniu terenu zgodnie z planem; ➤ bardzo duża liczba błędów w zapisach planu, występują sprzeczności w tekście planu; ➤ bardzo duża liczba niejasnych zapisów, które mogą powodować trudności w interpretacji i zastosowaniu, szczególnie w przypadku zapisów zbyt ogólnikowych; ➤ nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji elektrowni wiatrowych. Konieczność poprawy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na dużą liczbę niejasnych sformułowań, niezgodności z istniejącymi przepisami prawa i ze studium oraz błędnymi zapisami, w szczególności uniemożliwiającymi realizację niektórych obiektów budowlanych.	

MPZP dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Lęborskie, Pużyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w nr 25 gminie Łęczyce

Uchwała nr XXVI/77/2012

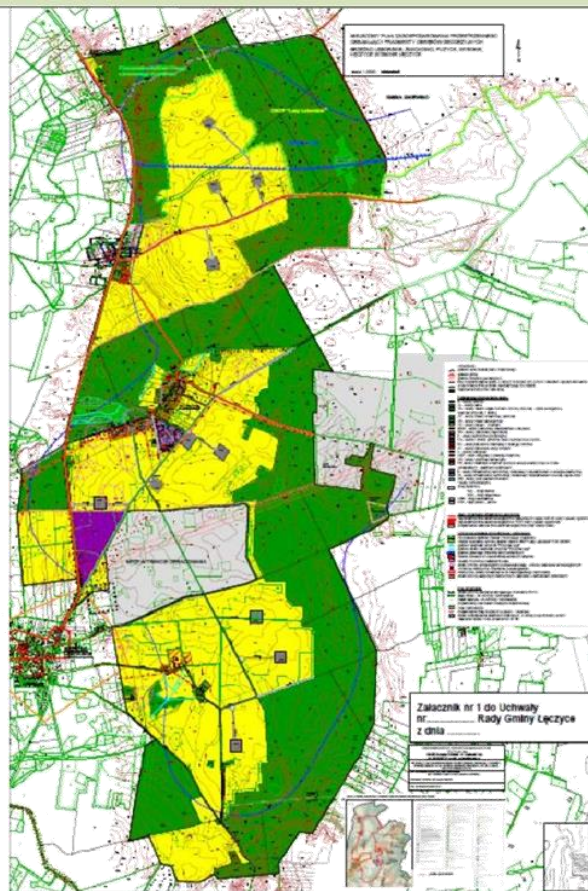
Data: 30 października 2012 r.

Obręby: Brzeźno Lęborskie, Pużyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce

Powierzchnia: 1390,71 ha

Przeznaczenie:

- rolnicze, pod zabudowę zagrodową, pod obsługę rolnictwa,
- leśne,
- pod elektrownie wiatrowe,
- pod zieleni, cmentarz,
- mieszkaniowo-usługowe,
- techniczno-produkcyjne,
- usługowe, sportowo-rekreacyjne,
- górnicze,
- infrastruktury technicznej,
- komunikacyjne



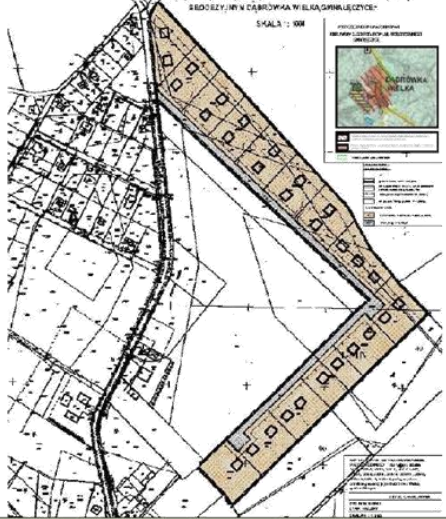
Wyniki analiz

Zgodność z przepisami prawa:

- miejscowy plan nie jest zgodny ze studium, gdyż w studium brak jest określonych obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy powyżej 100 MW oraz ich stref ochronnych,
- strefa ochronna od elektrowni wiatrowych nie może wykraczać poza granice planu,
- zgodnie z rozporządzeniem w sprawie zakresu miejscowego planu, tereny oznaczone literami P oraz RU powinny nazywać się odpowiednio „terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów” oraz „obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybactwach”. W planie zamieszczono inne przeznaczenia,
- definicja reklamy zastosowana w planie jest sprzeczna z definicją reklamy oraz sztyldów zastosowaną w ustawie o drogach publicznych,
- niektóre z określonych w planie przeznaczeń podstawowych dla terenów rolniczych jest sprzeczne z definicją tych terenów określoną w przepisach prawa,
- drogi wewnętrzne nie są drogami publicznymi, dlatego nie można określać dla nich klas, jak dla dróg publicznych oraz nie mogą obowiązywać dla nich ustalenia ustawy o drogach publicznych, na które powołują się zapisy planu,
- zakaz lokalizacji tablic informacyjnych dla jednego z terenów może być sprzeczny z przepisami odrębnymi,
- brak stref ochronnych od cmentarzy zlokalizowanych na rysunku planu; brakuje strefy w odległości 150 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicą planu,
- brak ustalonych zasad i warunków procedury scalania i podziału nieruchomości, co jest wymagane przez ustawę,
- zasady podziału na działki ewidencyjne w planie oraz zakaz podziału jest niezgodny z innymi przepisami prawa,
- brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową dla większości terenów,
- brak minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,

	➤ minimalna dopuszczona powierzchnia działek budowlanych na terenie RU, RM jest sprzeczna z innymi przepisami prawa, ➤ zasady gospodarowania odpadami stałymi mogą być nieaktualne w stosunku do ustawy o <i>odpadach</i> oraz istniejącym zasadom w gminie, ➤ miejscowy plan powinien ustalać opłatę planistyczną dla wszystkich terenów objętych planem (stawka może również wynosić 0%, ale musi być określona), ➤ drogi pełniące ważne funkcje, w szczególności łączące poszczególne miejscowości (np. droga Swichowo-Chrzanowo) powinny być wyznaczone jako drogi publiczne, natomiast w planie są one oznaczone jako wewnętrzne; również niektóre drogi dojazdowe powinny być oznaczone jako lokalne.
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:	<u>Brak możliwości wystąpienia o pozwolenie na budowę w niżej opisanych przypadkach:</u> ➤ w ustaleniach ogólnych dla terenów rolniczych (R) dopuszczono realizację budynków gospodarczych służących produkcji rolniczej i magazynowania produktów rolnych, jednak w ustaleniach szczegółowych zakazano realizacji jakiegokolwiek zabudowy oraz nie podano żadnych parametrów i wskaźników zabudowy, a na rysunku nie wskazano linii zabudowy, ➤ w ustaleniach ogólnych dla terenów leśnych (ZL) dopuszczono realizację budynków służących produkcji leśnej oraz wieży widokowej, jednak w ustaleniach szczegółowych zakazano realizacji jakiegokolwiek zabudowy oraz nie podano żadnych parametrów i wskaźników zabudowy, a na rysunku nie wskazano linii zabudowy, ➤ w ustaleniach ogólnych dla terenów cmentarzy (ZC) dopuszczono lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją podstawową budynków, jednak w ustaleniach szczegółowych zakazano lokalizacji jakiegokolwiek sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ➤ brak wszystkich parametrów zabudowy dla części dopuszczonych budynków na terenie MN, U, ➤ brak wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dla niektórych terenów, dla których w tekście planu dopuszczono budynki; <u>Mogą wystąpić trudności poprzez niejasne zapisy planu tj.:</u> ➤ „wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie”; takie zmiany mogą towarzyszyć każdemu pracom budowlanym prowadzonym na danym terenie, ➤ dopuszczający dostosowanie do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych budynków współtworzących klimat tradycyjnej zabudowy wsi „pod warunkiem, że nie spowodują one utraty chronionych walorów”; jest on zbyt niejasny i trudny do interpretacji ze względu na brak wskazanych chronionych walorów; zbyt nadmierna ochrona konserwatorska tych obiektów może doprowadzić do całkowitego zablokowania wszelkich prac budowlanych w tych obiektach, ➤ dla niektórych terenów – „wszystkie nowe obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej”; brak wskazania cech architektury regionalnej, ➤ „dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną, realizowanego zgodnie z wieloletnim planem finansowym gminy”; w przypadku braku zapisu w wieloletnim planie finansowym, nie będzie możliwa realizacja zabudowy; nie wiadomo co dokładnie oznacza pojęcie „nowy zespół zabudowy”, ➤ zapis o ochronie istniejących wartościowych drzew może kolidować z budową nowych obiektów budowlanych oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej; powinno się dopuścić możliwość pewnego odstępstwa od ww. zasady, ➤ brak ustalonej wysokości obiektów budowlanych związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej może spowodować trudności w realizacji budynków.
Błędy w zapisach planu:	➤ zasady dotyczące liczby, wielkości i wyglądu elektrowni wiatrowych nie mogą wykraczać poza obszar objęty miejscowym planem, ➤ ustalono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, jednak nie podano, jakie są to ograniczenia poza zakazem realizacji budynków na pobyt stały, ➤ zapis „zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny” jest sprzeczny z innymi zapisami w planie dopuszczającymi wykraczanie uciążliwości związanych z działalnością elektrowni wiatrowych poza dany teren,

	➤ zapis „przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów” jest niejasny i nie może być ustaleniem planu, ➤ sprzeczne zapisy dotyczące dopuszczalnych zalesień na terenie 1.R, ➤ brak ustaleń szczegółowych dotyczących terenów 69.R i 80.R, ➤ brak definicji „zieleni ekologicznej”, „zieleni komponowanej”, „zieleni izolacyjno-kompozycyjnej”, ➤ brak definicji „parku elektrowni wiatrowych”; niepotrzebnie użyte pojęcie, wystarczyłoby użycie pojęcia „farmy wiatrowej”, zdefiniowanego w ustaleniach ogólnych, ➤ błędny zapis w ustaleniach szczegółowych dla terenu P nakazujący realizację zieleni izolacyjno-kompozycyjnej również poza wskazanym miejscem na rysunku planu bez opisanie, gdzie ona ma być zrealizowana, ➤ w ustaleniach szczegółowych dla terenu U,ZP ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy, chociaż nie dopuszczono realizacji żadnych budynków, ➤ kilka niespójności w nazwach lub symbolach terenów zastosowanych na rysunku w stosunku do tekstu planu.
Inne uwagi:	➤ w definicji usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej określono zasady, których nie można zastosować w praktyce z powodu zbyt ogólnikowych zapisów, ➤ zapis dla terenów leśnych: „wyklucza się parkowania i postoju pojazdów poza miejscami wyznaczonymi” jest niejasny i nie określono, czy chodzi o miejsca wyznaczone na rysunku planu, czy np. oznaczone znakami drogowymi w terenie, ➤ zbyt ogólnikowy zapis dopuszczający „obiekty podobne” do wymienionych w zapisach dla terenu P; trudno określić, które obiekty są podobne i w czym to podobieństwo powinno się ujawniać, ➤ zbyt niejasny zapis dotyczący dopuszczonych szyldów „o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi”, co może powodować sprzeczne interpretacje, ➤ zbyt niejasne zapisy dotyczące stosowanych reklam, szyldów, tablic informacyjnych, ogrodzeń co może powodować sprzeczne interpretacje, ➤ zapis „dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami” jest zbyt niejasny i trudny w interpretacji, ➤ zapis „uzbrojenie inżynierskie terenu w obszarach leśnych należy wykonywać w taki sposób, by nie naruszać systemów korzeniowych istniejącego drzewostanu” jest prawie niemożliwy do zrealizowania, ➤ zbyt duże tereny wyznaczone pod elektrownie wiatrowe a także drogi wewnętrzne, jako dojazdy do tych terenów.
Stopień wykorzystania:	Realizacja zabudowy: – północna część planu (Świchowo) – 60%, – środkowa część planu (Pużyce) – 25%, – południowa część planu – 100%, – ogółem zabudowa – 40%; ➤ Teren górniczy – rozpoczęto wydobyć; ➤ Elektrownie wiatrowe – 0 wybudowanych na 10 dopuszczonych (0%); ➤ Ogółem (nie wliczając terenów rolnych i leśnych) – 25%; Nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji elektrowni wiatrowych
Wnioski wynikające z analiz	
➤ znaczna niezgodność ze studium; duża liczba zapisów sprzecznych z istniejącymi przepisami prawa; zapisy planu zawierają prawie wszystkie elementy wymagane przez ustawę, z których kilka nie jest opisanych w odpowiedni sposób; ➤ poprzez sprzeczne zapisy w planie, niektóre dopuszczone obiekty budowlane nie będą mogły być zrealizowane; poprzez niektóre niejasne zapisy mogą nastąpić dodatkowe trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę dla innych obiektów budowlanych lub w użytkowaniu terenu zgodnie z planem; ➤ bardzo duża liczba błędów w zapisach planu, występują sprzeczności w tekście planu; ➤ bardzo duża liczba niejasnych zapisów, które mogą powodować trudności w interpretacji i zastosowaniu, szczególnie w przypadku zapisów zbyt ogólnikowych; ➤ nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji elektrowni wiatrowych. Konieczność poprawy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na dużą liczbę niejasnych sformułowań, niezgodności z istniejącymi przepisami prawa i ze studium oraz błędnymi zapisami, w szczególności uniemożliwiającymi realizację niektórych obiektów budowlanych.	

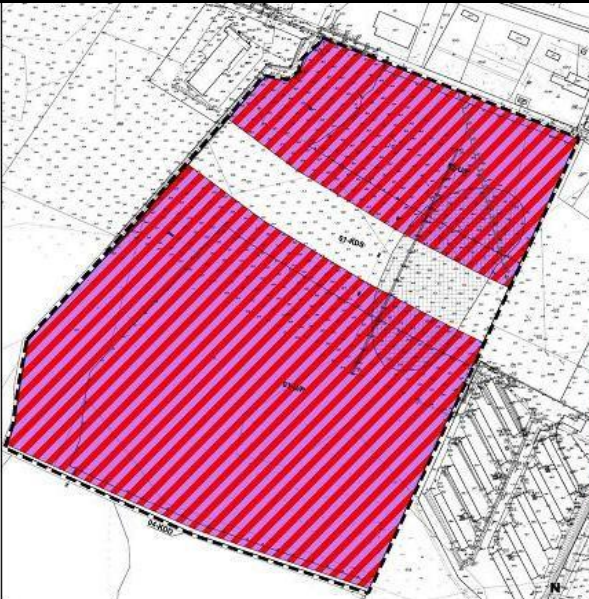
MPZP nr 26	dla terenu działek nr: 328/1, 328/2, 328/3, 328/4, 328/5, 328/6, 328/7, 328/8, 328/9, 328/10, 328/11, 328/12, 328/13, 328/14, 328/15 położonych w obrębie Łęczycze
Uchwała nr XXXIII/35/2013 Data: 26 kwietnia 2013 r. Obręb: Dąbrówka Wielka Powierzchnia: 5,24 ha Przeznaczenie: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren drogi wewnętrznej	
Wyniki analiz	
Zgodność z przepisami prawa:	zawarta w planie definicja „powierzchni biologicznie czynnej” nie jest tożsama z definicją „terenu biologicznie czynnego” zawartego w przepisach budowlanych ani w zwyczajowym rozumieniu tego pojęcia, gdyż wskazuje, że wszelkie tereny niezabudowane, również pod drogami oraz tereny utwardzone również stanowią powierzchnię biologicznie czynną, zasady gospodarowania odpadami stałymi mogą być nieaktualne w stosunku do ustawy o odpadach oraz istniejącym zasądom w gminie, brak ustaleń dotyczących procedury scalania i podziału oraz szczegółowych zasad jej przeprowadzania, lub informacji, że takich obszarów się nie wyznacza, brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, brak określenia skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liniowej, brak w legendzie rysunku planu wszystkich elementów wprowadzonych na tym rysunku.
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:	mogą wystąpić trudności poprzez niejasny zapis planu - „należy kształtować zabudowę w taki sposób, by pod względem skali, formy i wykorzystanych materiałów wykończeniowych, nawiązywały do historycznej zabudowy oraz tradycyjnej zabudowy regionu”; brak określonych cech historycznej i tradycyjnej zabudowy, do których należy nawiązać.
Błędy w zapisach planu:	na terenie drogi wewnętrznej dopuszczono realizację budynków, co jest sprzeczne z przeznaczeniem; nie określono natomiast żadnych wskaźników kształtowania zabudowy ani zasad zagospodarowania odnośnie dopuszczonych budynków, błędy interpunkcyjne uchwały niezgodne z rozporządzeniem w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, brak definicji „powierzchni całkowitej zabudowy”, co jest niezbędne w celu odpowiedniego zastosowania wskaźnika intensywności zabudowy, droga wewnętrzna nie jest klasą drogi, jak to zostało przedstawione w zapisach planu, brak informacji o dopuszczeniu realizacji wolnostojących garaży i budynków garażowych na terenach zabudowy mieszkaniowej, chociaż podano dla nich parametry zabudowy, niektóre dopuszczone materiały dachu są niemożliwe do wykorzystania ze względu na określoną kolorystykę dachu.
Inne uwagi:	nie określono, czy stosowane w planie pojęcie „działki” jest tożsame z pojęciem „działki budowlanej”, co może być mylnie określane jako działka ewidencyjna, zapis „należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe” jest niejasny i trudny do zastosowania, zapis „zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzaczeń jako uzupełnień przestrzennych. Należy objąć ochroną zadrzewienia i zakrzewienia przydrożne oraz dążyć do ich większego udziału powierzchniowego, przez popieranie spontanicznego rozwoju drzew i krzewów” jest niepotrzebny i trudny do interpretacji oraz wykorzystania zapis „realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerasanitarnych i akustycznych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich”

	➤ jest niejasny, ➤ zbyt szczegółowe zapisy dotyczące realizacji ogrodzeń mogą być trudne do zastosowania, a także mogą stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców, ➤ niepotrzebne powtarzanie zapisów planu w kilku miejscach m.in. odnośnie kolorystyki.
Stopień wykorzystania:	➤ Realizacja zabudowy – 0%, ➤ Realizacja drogi wewnętrznej – 0%, ➤ Ogółem – 0%; Nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji zabudowy mieszkaniowej

Wnioski wynikające z analiz

- miejscowy plan zawiera prawie wszystkie główne elementy zawarte w ustawie oraz rozporządzeniu w sprawie zakresu miejscowego planu, jednak brak jest niektórych ustaleń szczegółowych; niektóre definicje są sprzeczne z ogólnie przyjętymi definicjami; należy sprawdzić, czy miejscowy plan jest aktualny w stosunku do zmiany ustawy o odpadach;
- mogą wystąpić niewielkie trudności w uzyskaniu pozwolenia na budowę ze względu na jeden zapis w planie, który może być trudny w interpretacji;
- błędy w planie oraz dużo innych zapisów mogących powodować trudności w interpretacji lub uniemożliwiać ich zastosowanie; część zapisów jest sprzeczna lub zbyt ogólnikowa;
- nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Nie ma bezwzględnej konieczności poprawy planu, zaleca się skorygowanie zapisów omówionych w analizach przy okazji opracowywania nowych miejscowych planów w danej okolicy poprzez rozszerzenie obszaru opracowania o teren objęty powyższym planem, najlepiej jeszcze przed realizacją zabudowy planowanej na danym terenie.

MPZP nr 27	dla terenu działki nr 98/1 w obrębie geodezyjnym Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce
Uchwała nr XLIV/1/2014	
Data: 28.01.2014 r.	
Obręb: Bożepole Wielkie	
Powierzchnia: 41,12 ha	
Przeznaczenie: Tereny produkcyjno-usługowe Tereny komunikacji	

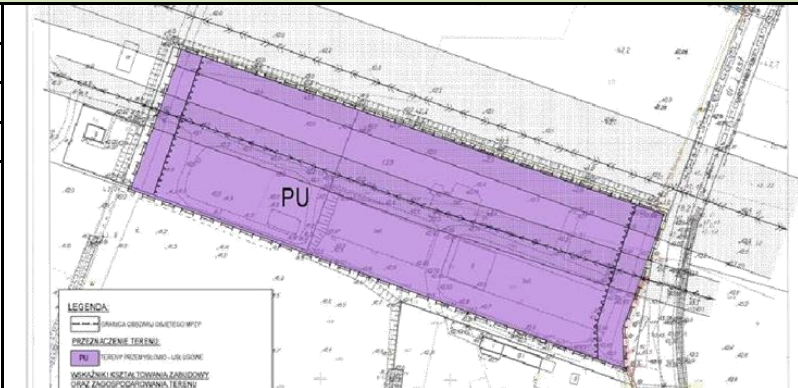
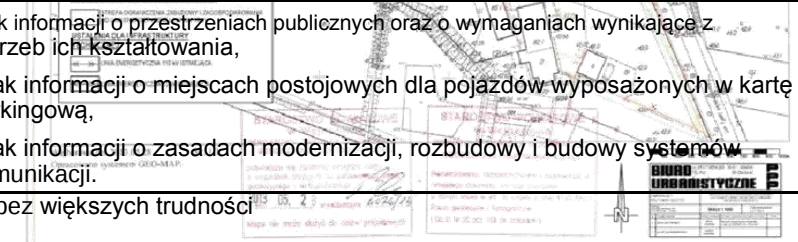
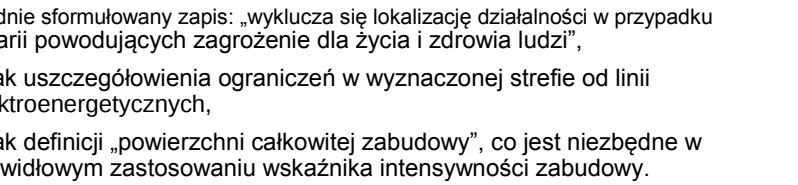
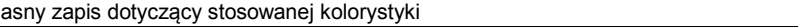
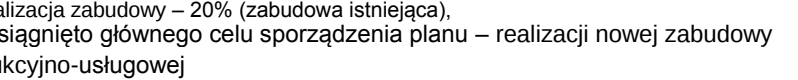
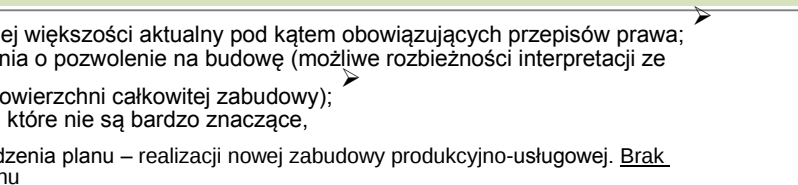
Wyniki analiz

Zgodność z przepisami prawa:	➤ miejscowy plan nie jest zgodny ze studium, gdyż w studium brak jest określonych obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy powyżej 100 MW oraz ich stref ochronnych; w miejscowym planie również brak wyznaczonej takiej strefy, ➤ w studium w południowej części obszaru planu wyznaczono tereny lasów, a w planie określono je jako tereny zabudowy, ➤ na rysunku studium pokazane są dwa czynne ujęcia wód, o których brak jest jakichkolwiek informacji w tekście i na rysunku planu, ➤ zapisy dotyczące ponoszenia kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi nie mogą być ustaleniem planu, gdyż plan nie może narzucać kosztów na osoby trzecie, jeżeli nie wynikają one z przepisów odrębnych,
------------------------------	--

	➤ sprzeczna definicja „wskaźnika intensywności zabudowy” w stosunku do ustawy, ➤ brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, ➤ brak określenia skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liniowej.
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:	<u>Brak możliwości wystąpienia o budowę ze względu na:</u> ➤ zawarty w planie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; przedsięwzięciami tymi są m.in. planowana droga ekspresowa, planowane urządzenia fotowoltaiczne, wiele zakładów i instalacji mogących powstać na terenach zabudowy oraz znaczna powierzchnia produkcyjno-usługowa objęta planem; <u>Wystąpią trudności poprzez:</u> ➤ zakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego drogi ekspresowej (również w poprzek drogi), co może doprowadzić do trudności w uzbrojeniu terenu znajdującego się na południe od drogi ekspresowej; <u>Mogą wystąpić trudności poprzez niejasne zapisy planu tj.:</u> ➤ „rozwój zainwestowania będzie planowany równolegle z systemami infrastruktury technicznej i transportowej”, ➤ „zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki gruntowo-wodne”, którymi to pracami mogą być wszelkie prace budowlane planowane na danym terenie, ➤ dotyczący kontynuacji tradycji budowlanej miejscowej i regionalnej przy kształtowaniu nowej architektury oraz sposobów zagospodarowywania terenu w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego; taki zapis może nie być możliwy do zachowania lub powodować wiele mylnych interpretacji, w szczególności w przypadku zabudowy produkcyjno-usługowej.
Błędy w zapisach planu:	➤ tereny publiczne, które opisywane są w planie błędnie nazwano „przestrzeniami publicznymi”; pojęcie to, ze względu na definicję zawartą w ustawie, zarezerwowane jest tylko dla specjalnych obszarów wyznaczonych w studium, ➤ brak definicji „powierzchni całkowitej zabudowy”, co jest niezbędne do odpowiedniego zastosowania wskaźnika intensywności zabudowy, ➤ zapisy w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w ustaleniach ogólnych nie mogą być zastosowane do obszaru planu, ➤ zapis dotyczący ograniczonej dostępności drogi ekspresowej w ustaleniach szczegółowych jest niezrozumiały, ➤ na rysunku planu oznaczono „maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy”, chociaż w planie stosuje się wyłącznie pojęcie „nieprzekraczalnej linii zabudowy”, a z jej definicji i tekstu planu nie wynika słuszność użycia określenia „maksymalna”; taka nieścisłość może prowadzić do odmiennych interpretacji, ➤ brak określenia, czy dwa wskaźniki dotyczące wyznaczania liczby wymaganych miejsc postojowych mogą się uzupełniać, czy nie, co może powodować nakaz zachowania zbyt dużej liczby miejsc postojowych, ➤ błędny opis w legendzie rysunku planu terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług U/P
Inne uwagi:	➤ zapis „nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji” jest niejasny, ➤ zapis dotyczący zagospodarowania bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych na terenach przestrzeni publicznej jest niejasny, ➤ niepotrzebne powtarzanie zapisów planu w kilku miejscach m.in. dotyczących zasad gospodarowania odpadami.
Stopień wykorzystania:	➤ Realizacja zabudowy – 0%, ➤ Realizacja drogi ekspresowej – 0%, ➤ Ogółem – 0%; Nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej
Wnioski wynikające z analiz	
➤ miejscowy plan jest w niektórych częściach niezgodny ze studium; prawie wszystkie elementy wymagane przez ustawę oraz rozporządzenie w sprawie zakresu miejscowego planu są zawarte w planie; zawarto jeden zapis sprzeczny z istniejącymi przepisami prawa, który będzie powodował konflikty na danym terenie i trudności w inwestowaniu; ➤ brak możliwości wystąpienia o budowę dla wielu planowanych obiektów i funkcji; niektóre zapisy planu powodują brak możliwości zagospodarowania części terenów; Ze względu na zakaz lokalizacji przedsięwzięć	

- mogących znacząco oddziaływać błędy w tekście i na rysunku planu uchylenie planu,
 - wiele innych zapisów jest niejasnych
 - nie osiągnięto głównego celu
- Natychmiastowa konieczność poprawy trudności w wystąpieniu o pozwolenie**



MPZP nr 28	dla działki nr 123 położonej
Uchwała nr XLVI/29/2014	
Data: 29 kwietnia 2014 r.	
Obręb: Chmieleniec	
Powierzchnia: 1,2447 ha	
Przeznaczenie: teren produkcyjno-usługowy	
Wyniki analiz	
Zgodność z przepisami prawa:	 ➤ brak informacji o przestrzeniach publicznych oraz o wymaganiach wynikające z potrzeb ich kształtowania, ➤ brak informacji o miejscach postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, ➤ brak informacji o zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
Możliwość wystąpienia o pozwolenie na budowę:	Tak, bez większych trudności
Błędy w zapisach planu:	 ➤ błędnie sformułowany zapis: „wyklucza się lokalizację działalności w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi”, ➤ brak uszczegółowienia ograniczeń w wyznaczonej strefie od linii elektroenergetycznych, ➤ brak definicji „powierzchni całkowitej zabudowy”, co jest niezbędne w prawidłowym zastosowaniu wskaźnika intensywności zabudowy.
Inne uwagi:	 ➤ niejasny zapis dotyczący stosowanej kolorystyki
Stopień wykorzystania:	 ➤ Realizacja zabudowy – 20% (zabudowa istniejąca), Nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji nowej zabudowy produkcyjno-usługowej
Wnioski wynikające z analiz	
 ➤ miejscowy plan jest w zdecydowanej większości aktualny pod kątem obowiązujących przepisów prawa; brak trudności w możliwości wystąpienia o pozwolenie na budowę (możliwe rozbieżności interpretacji ze względu na brak podanej definicji powierzchni całkowitej zabudowy); ➤ miejscowy plan zawiera mało błędów, które nie są bardzo znaczące, ➤ nie osiągnięto głównego celu sporządzenia planu – realizacji nowej zabudowy produkcyjno-usługowej. <u>Brak konieczności poprawy miejscowego planu</u>	

Pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne i dostosowane do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

4.3. Podsumowanie i wnioski do oceny miejscowych planów

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami stwierdzono, że wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie przepisów ustawy z 1994 r.

o zagospodarowaniu przestrzennym nie są aktualne pod kątem obecnie obowiązujących przepisów prawa, dlatego wszystkie wymagają aktualizacji i dostosowania do obecnie wymaganego zakresu. Ze względu na mały obszar objęty prawie każdym z tych planów, ich zmianę proponuje się przeprowadzić przy okazji sporządzania lub zmiany miejscowych planów znajdujących się w bliskim sąsiedztwie. Jedynym wyjątkiem jest jednak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla części obszarów obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo (mpzp nr 12). Z uwagi na dużą powierzchnię objętą tym planem oraz przeznaczenie – głównie pod elektrownie wiatrowe, a także dużą liczbę błędów i braków w nim zawartych, w tym sprzeczności z innymi przepisami prawa, będzie on wymagał uaktualnienia i poprawy jako jeden z priorytetowych. W tym przypadku należałoby przede wszystkim rozszerzyć zakres planu, aby negatywne oddziaływanie elektrowni wiatrowych zawarte było w granicach opracowania planu.

Odnosnie pozostałych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* o konieczności dokonania aktualizacji planu decydowały wyniki analiz szczegółowych opisanych w poprzednim podrozdziale dla każdego planu z osobna.

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdzono, że prawie wszystkie miejscowe plany posiadają większość elementów wymaganych przez ww. ustawę lub przez rozporządzenie *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Natomiast brakujące informacje z wymaganego zakresu nie wpływają bezpośrednio na możliwość zagospodarowania danego terenu i stanowią wyłącznie błędy formalne. Jedynym wyjątkiem jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla fragmentu działek o nr ew. 106, 68, 90, 107, 88, 109 i 115 obręb geodezyjny Bożepole Wielkie (mpzp nr 18), w którym nie zawarto większości informacji wymaganych przez przepisy dotyczące zakresu projektu miejscowego planu. Z tego powodu wymagają one uaktualnienia.

W dużej części miejscowych planów pomimo zawarcia wszystkich wymaganych elementów, części z nich była w nieodpowiedni lub błędny sposób opisana. Brak jest w przypadku większości planów ustaleń dotyczących procedury scalania i podziału nieruchomości. Plan nie musi określać obszarów, które wymagają przeprowadzenia tej procedury, ale zgodnie z przepisami odrębnymi, procedura ta może nastąpić na wniosek właścicieli i przeprowadza się ją zgodnie z istniejącymi w miejscowym planie zasadami. W przypadku braku tych zasad, procedura ta nie może być przeprowadzona.

W dużej części miejscowych planów można było również zauważyć błędy lub niezgodności zapisów, które są sprzeczne z wymogami ustawy lub rozporządzenia w sprawie zakresu miejscowego planu. Są to głównie stosowane nazwy i symbole na rysunku planu lub w tekście, które są sprzeczne z ww. rozporządzeniem, sprzeczności pomiędzy częścią graficzną a tekstową planu, brak ustaleń dla poszczególnych terenów lub błędne definicje w stosunku do tych, które zostały określone w ustawie.

Część miejscowych planów, w tym w szczególności wszystkie plany, które przeznaczały tereny pod elektrownie wiatrowe jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z ustawą w studiach wyznacza się obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o łącznej mocy powyżej 100 kW wraz ze strefą ochronną. W studium gminy Łęczyce brak jest wyznaczonych takich obszarów, dlatego w granicach gminy nie można lokalizować tego typu instalacji, w tym przede wszystkim elektrowni wiatrowych. Należałoby zmienić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W niektórych planach niezgodne ze studium jest wyznaczanie terenów zabudowy na terenach rolniczych lub

leśnych, albo terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach przeznaczonych w studium pod rekreację.

W przypadku dużej części miejscowych planów istnieją sprzeczności z innymi ustawami oraz rozporządzeniami. Przede wszystkim w planie nie można ustalać zasad podziału na działki ewidencyjne, w tym zakazu podziału lub narzucić przebiegu granic nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu. W miejscowych planach ustala się wyłącznie minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych (które nie są tożsame z pojęciem „działki ewidencyjnej”) z dopuszczeniem ustalenia szerokości jej frontu lub kąta przecięcia jej granic z pasem drogowym. W związku ze zmianą ustawy o *odpadach* należy również zweryfikować zasady usuwania odpadów w planach, czy nie są z nią sprzeczne oraz z zasadami ustalonymi w gminie. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” w miejscowych planach nie można powtarzać zapisów ustaw lub rozporządzeń, co często zdarza w obowiązujących miejscowych planach w gminie. Ponadto niektóre zapisy zmieniają te, które ustalone są w innych aktach prawnych.

Wiele zapisów w obowiązujących miejscowych planach powoduje brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę obiektów budowlanych dopuszczonych w planach lub użytkowania danego terenu zgodnie z planem. Duża część stosowanych zapisów powoduje również trudności w ich zabudowaniu lub prawidłowym zagospodarowaniu. Przede wszystkim brak jest określanych parametrów zabudowy lub wskaźników zagospodarowania terenu w przypadku części dopuszczonych w planie budynków. Często brakuje również linii zabudowy na terenach, na których dopuszczona była zabudowa. W niektórych planach brak możliwości realizacji budynków ograniczają zasady ochrony środowiska, w tym przede wszystkim zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co jest sprzeczne z pozostałymi ustaleniami miejscowego planu. Trudności w prawidłowym zabudowaniu lub zagospodarowaniu powodują często zapisy dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej, którą dopuszczono wyłącznie na określonych terenach lub zasady obsługi komunikacyjnej, jeżeli nie odpowiadają temu, co zostało przedstawione na rysunku planu. Pozostałe trudności w zabudowaniu lub zagospodarowaniu terenu zgodnie z planem powodują głównie błędy w zapisach planu lub niejasne i trudne do interpretacji ustalenia. Należy wspomnieć również, że w niektórych miejscowych planach zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego zostały opisane w bardzo niejasny lub nieprecyzyjny sposób nakazując często dostosowanie albo nawiązanie formy, bryły lub innych elementów budynku do tradycyjnych form i cech budownictwa występującego w regionie, bez określenia tych form i cech lub doprecyzowania, o których dokładnie elementach budynku jest mowa w danym ustaleniu. Takie zapisy są niejasne i trudne w interpretacji oraz często niemożliwe do zastosowania.

W miejscowych planach znajduje się duża liczba dodatkowych błędów lub zapisów powodujących trudności w interpretacji, a co za tym idzie zastosowania konkretnych zapisów. Wynikają one m.in. z braku wyjaśnienia odpowiednich definicji, błędów i sprzeczności w tekście uchwały lub źle sformułowanych zapisów. W niektórych planach występują również błędy planistyczne w postaci źle przeprowadzonych granic terenów funkcjonalnych, w tym przede wszystkim pasów drogowych.

Wiele z obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały uchwalone na podstawie ustawy z 2003 r., nie zostało zrealizowanych, a ich główny cel sporządzenia nie został osiągnięty. W przypadku miejscowych planów uchwalonych pod realizację konkretnych inwestycji (elektrowni wiatrowych, małej elektrowni wodnej lub rozpoczęcia wydobywania), żadna z nich nie powstała. Jednak dzięki temu, że sporządzono na dany teren plan, zawsze będzie możliwość realizacji

danych inwestycji w sposób, w który określa dany plan miejscowy, co w przypadku ich braku mogłoby być niemożliwe do osiągnięcia, gdyż na ich miejscu lub w okolicy mogłyby powstać obiekty budowlane poprzez pozwolenie na budowę wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wtedy powstanie danego przedsięwzięcia mogłoby być zablokowane. W przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych nie pod konkretną inwestycję, ale w celu określenia dla większego obszaru zasad zagospodarowania i wskaźników kształtowania zabudowy, ich cele, czyli zabudowanie i zagospodarowanie obszaru, zostały już w części zrealizowane. Dzięki miejscowym planom proces, budowlano-inwestycyjny na danym terenie, zostaje uproszczony poprzez usunięcie obowiązku wydania decyzji o warunkach zabudowy, a wsparty rozwój danej miejscowości zostaje przyspieszony, chroniąc jednocześnie ład przestrzenny oraz najcenniejsze z punktu widzenia środowiska lub dziedzictwa kulturowego obiekty.

Poniższa tabela przedstawia wytyczne do aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do art. 32 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, biorąc pod uwagę ocenę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tabeli przedstawiono propozycję kolejności poprawy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z opisem głównych powodów dokonania ich aktualizacji. Miejscowe plany wymienione jako pierwsze powinny być poprawione w pierwszej kolejności. W poniższej tabeli nie przedstawiono miejscowych planów, które zgodnie z wnioskami z przeprowadzonych analiz szczegółowych, nie muszą być aktualizowane, czyli zmiany części MPZP dla obrębu Strzebielino zatwierdzonego uchwałą nr V/4/2007 Rady Gminy Łęczyce z dnia 8 lutego 2007, obejmującego część działki nr 70/3 (mpzp nr 21.) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 położonej w obrębie geodezyjnym Chmieleniec, w gminie Łęczyce (mpzp nr 28.).

Tab. 3. Propozycja aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p.	Nazwa mpzp	Główne przyczyny aktualizacji planu	Postulowany obszar do aktualizacji
BEZWZGLĘDNA KONIECZNOŚĆ POPRAWY MIEJSCOWEGO PLANU			
1.	MPZP obrębu Strzebielino gmina Łęczyce wraz ze zmianami (nr 17.)	➤ Sprzeczności z ustawą i rozporządzeniem ➤ Sprzeczności z innymi aktami prawnymi ➤ Zapisy uniemożliwiające realizację zabudowy zgodnie z planem ➤ Bardzo duża liczba sprzeczności i błędów	Cały obszar planu
2.	MPZP dla terenu działki nr 98/1 w obrębie geodezyjnym Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce (nr 27.)	➤ Zapisy uniemożliwiające realizację zabudowy oraz dopuszczonego zagospodarowania	Cały obszar planu
DUŻA KONIECZNOŚĆ POPRAWY MIEJSCOWEGO PLANU			
3.	MPZP dla fragmentu obrębu Rozłazino obejmującego działkę nr 530/7 (nr 22.)	➤ Duża liczba błędów i niejasnych ustaleń ➤ Zapisy sprzeczne z innymi aktami prawnymi	Cały obszar planu
4.	MPZP gminy Łęczyce dla fragmentu działek o nr ew. 106, 68, 90, 107, 88, 109 i 115 obręb geodezyjny Bożepole Wielkie (nr 18.)	➤ Zapisy uniemożliwiające realizację inwestycji dopuszczanej w planie ➤ Duża niezgodność z wymaganym zakresem planu	Postulowany cały obszar planu. Można ograniczyć wyłącznie do obszaru elektrowni wraz z jej strefą ochronną
5.	MPZP gminy Łęczyce dla części obszarów obrębów geodezyjnych	➤ Bardzo duża niezgodność z wymaganym zakresem planu	Cały obszar planu Postulowane

	Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo (nr 12.)	➤ Niezgodności z innymi aktami prawnymi ➤ Dopuszczone elektrownie wiatrowe wpływają na sąsiednie tereny	rozszerzenie obszaru opracowania
6.	MPZP dla fragmentu gminy Łęczyce obejmującego działki o nr ew. 415/3, 416/3 (obecnie 416/6), 414/7 we wsi Łęczyce (nr 19.)	➤ Błędy w istotnych wskaźnikach dotyczących zabudowy ➤ Niezgodności z innymi aktami prawnymi	Cały obszar planu
ŚREDNIA KONIECZNOŚĆ POPRAWY MIEJSCOWEGO PLANU			
7.	MPZP dla fragmentu obrębu Brzeźno Łęborskie obejmującego działki nr 175/10 175/11, 176/2, 177/3 na terenie Gminy Łęczyce (nr 23.)	➤ Duża liczba błędów i sprzecznych zapisów ➤ Zapisy mogące uniemożliwić realizację zabudowy	Postulowany cały obszar planu. Postulowane połączenie z mpzp nr 24 i 25
8.	MPZP dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Łęborskie, Pużyce, Świchowo, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce (nr 25.)	➤ Duża liczba niejasnych ustaleń ➤ Niezgodności z innymi przepisami prawa ➤ Zapisy uniemożliwiające realizację części zabudowy	Cały obszar planu Postulowane połączenie z mpzp nr 23 i 24
9.	MPZP dla fragmentu obrębu geodezyjnego Chrzanowo w gminie Łęczyce (nr 24.)	➤ Duża liczba niejasnych ustaleń ➤ Niezgodności z innymi przepisami prawa ➤ Zapisy uniemożliwiające realizację części zabudowy	Cały obszar planu Postulowane połączenie z mpzp nr 23 i 25
10.	MPZP dla fragmentu obrębu Rozłazino, nr działek 152/3, 154, gmina Łęczyce (nr 20.)	➤ Zapisy, które mogą uniemożliwiać zagospodarowanie zgodnie z planem	Obszar planowanej eksploatacji
11.	MPZP gminy Łęczyce dla fragmentu wsi Porzecze określonego działkami nr 165/3, 165/4, 165/5, 167, 168, 176/2 obr. Łówcz, gmina Łęczyce (nr 16.)	➤ Zapisy uniemożliwiające realizację zabudowy zgodnie z planem ➤ Konieczność poprawy błędów w zapisach	Tereny, dla których w zapisach znajdują się błędy
AKTUALIZACJA MIEJSCOWEGO PLANU PRZY OKAZJI SPORZĄDZANIA INNYCH PLANÓW			
12.	MPZP dla terenu działek nr: 328/1, 328/2, 328/3, 328/4, 328/5, 328/6, 328/7, 328/8, 328/9, 328/10, 328/11, 328/12, 328/13, 328/14, 328/15 położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrówka Wielka, gmina Łęczyce (nr 26.)	Postuluje się aktualizację przy okazji sporządzania lub zmiany miejscowych planów w najbliższej okolicy.	Cały obszar planu
13.	Pozostałe miejscowe plany uchwalone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.	Postuluje się aktualizację przy okazji sporządzania lub zmiany miejscowych planów w najbliższej okolicy.	Cały obszar planu

5. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy, a w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego – wydaje się decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzje o warunkach zabudowy sporządza się na podstawie analizy urbanistycznej najbliższego obszaru danego przedsięwzięcia, stosując tzw. zasadę „dobrego sąsiedztwa”.

W decyzjach o warunkach zabudowy lub o ustaleniu inwestycji celu publicznego nie bierze się pod uwagę zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, więc dana inwestycja nie musi być zgodna z polityką przestrzenną gminy, ani powiązana z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem. Inwestycje te nie muszą również spełniać dodatkowych zasad ochrony środowiska lub dziedzictwa kulturowego, co w przypadku znacznych terenów cennych przyrodniczo oraz historycznej zabudowy wielu wsi w gminie Łęczyce byłoby sytuacją konieczną. Decyzje o warunkach zabudowy skupiają się tylko i wyłącznie na konkretnej inwestycji realizowanej najczęściej na jednej lub kilku działkach budowlanych, bez powiązania z otoczeniem oraz uwarunkowaniami i kierunkami zagospodarowania przestrzennego w danej części gminy. Z tych powodów brak planu nie jest korzystny ze względu na brak zachowania ładu przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy.

W danym rozdziale przeanalizowano decyzje o warunkach zabudowy (WZ) oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego (ICP) wydane w gminie Łęczyce od 2004 r. do III kwartału 2014 r. włącznie. Dzięki nim można stwierdzić, czy na danym terenie występuje znaczny ruch budowlano-inwestycyjny, co przekładałoby się na konieczność sporządzenia miejscowego planu dla danego obszaru. Tereny, na których wydano dużo ww. decyzji są bardziej predestynowane do objęcia miejscowymi planami.

Poniższa tabela i wykres przedstawiają liczbę wydanych decyzji o WZ oraz o ustaleniu ICP wydanych w poszczególnych obrębach ewidencyjnych w latach 2004-2014 (do III kwartału włącznie). Przedstawiono także sumę wydanych decyzji ogólną, a także z podziałem na lata 2004-2008 i 2009-2014, w celu pokazania tendencji rozwojowych danej miejscowości. W wykazie nie uwzględniono miejscowości, w których nie wydano żadnych decyzji.

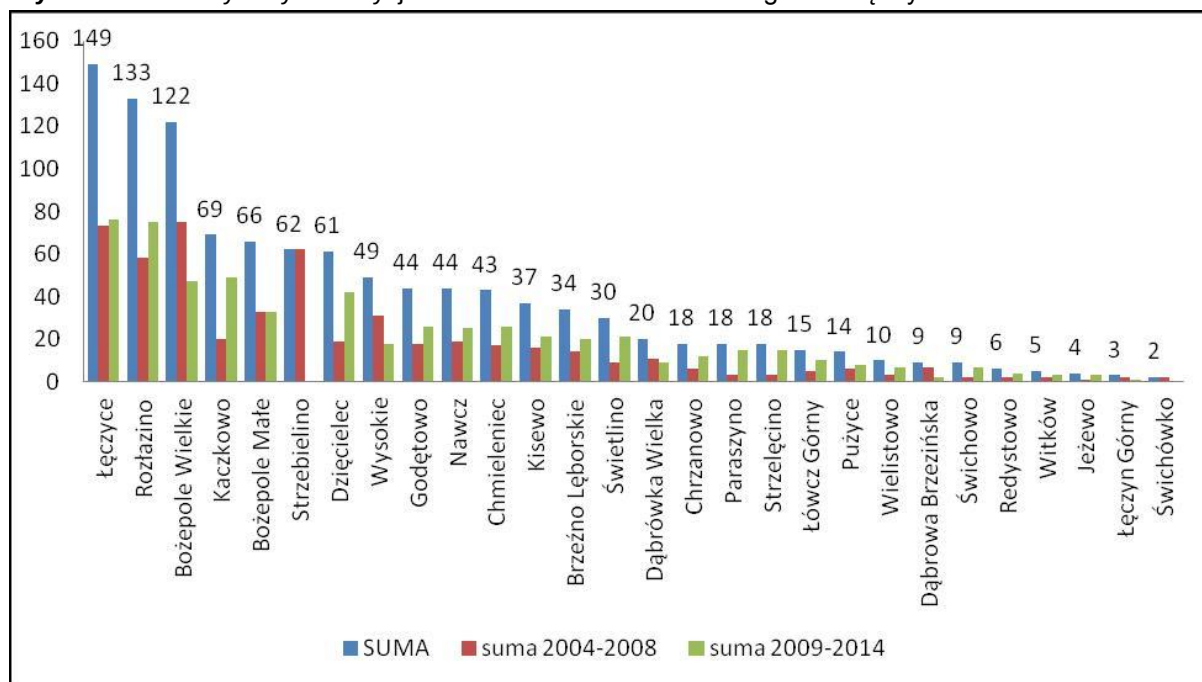
Tab. 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego w gminie Łęczyce w latach 2004-2014 (od I do III kwartału)

Obręb ewidencyjny	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 I-III kw.	SUMA	Suma 2004-2008	Suma 2009-2014
Łęczyce	15	21	12	15	10	11	23	8	16	12	6	149	73	76
Rozłazino	9	8	12	18	11	12	10	14	13	14	12	133	58	75
Bożepole Wielkie	16	14	21	10	14	18	0	1	8	11	9	122	75	47
Kaczkowo	2	4	4	5	5	13	6	17	4	8	1	69	20	49
Bożepole Małe	9	6	6	7	5	2	3	4	5	15	4	66	33	33
Strzebielino*	27	27	7	0	1	0	0	0	0	0	0	62	62	0
Dzięcielec	2	4	6	5	2	2	7	2	15	11	5	61	19	42
Wysokie	3	6	10	11	1	7	3	0	3	3	2	49	31	18
Godętowo	4	3	2	5	4	1	5	2	10	8	0	44	18	26

Nawcz	3	4	1	6	5	9	8	2	5	0	1	44	19	25
Chmieleniec	2	3	5	5	2	5	0	2	3	7	9	43	17	26
Kisewo	3	2	2	7	2	4	5	4	2	4	2	37	16	21
Brzeźno Łęborskie	2	2	4	5	1	2	4	2	5	5	2	34	14	20
Świetlino	0	0	1	4	4	5	3	3	5	3	2	30	9	21
Dąbrówka Wielka	3	2	4	1	1	2	1	2	1	2	1	20	11	9
Chrzanowo	0	2	0	0	4	3	1	1	4	0	3	18	6	12
Paraszyno	0	1	0	1	1	2	2	1	5	2	3	18	3	15
Strzelęcino	1	1	0	1	0	3	1	4	2	3	2	18	3	15
Łówcz Górny	0	2	0	3	0	0	5	1	1	1	2	15	5	10
Puzyce	1	0	3	1	1	2	1	0	4	1	0	14	6	8
Wielistowo	1	0	0	2	0	0	1	2	1	3	0	10	3	7
Dąbrowa Brzezińska	2	1	3	1	0	2	0	0	0	0	0	9	7	2
Świchowo	1	1	0	0	0	4	2	0	1	0	0	9	2	7
Redystowo	0	0	0	1	1	2	0	0	2	0	0	6	2	4
Witków	0	2	0	0	0	0	0	1	1	0	1	5	2	3
Jeżewo	0	0	1	0	0	1	0	0	2	0	0	4	1	3
Łęczyn Górny	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	3	2	1
Świchówko	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
RAZEM	107	117	105	115	75	112	91	73	119	113	67	1094		

*wartości dla Strzebielina podano wyłącznie informacyjnie

Wykr. 1. Liczba wydanych decyzji o WZ oraz o ustaleniu ICP w gminie Łęczycy w latach 2004-2014



Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego wydanych zostało w miejscowościach: Łęczycy, Rozłazino i Bożepole Wielkie, które są jednymi z większych miejscowości w gminie. Należy zwrócić uwagę, że dla największej miejscowości – Strzebielina w latach 2004-2005 wydawano najwięcej decyzji ze wszystkich obrębów ewidencyjnych. Ich liczba była o 75-80% większa niż liczba decyzji wydanych dla Łęczycy lub Bożegopola Wielkiego w analogicznym okresie czasu. W 2007 roku sporządzono jednak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący cały obręb

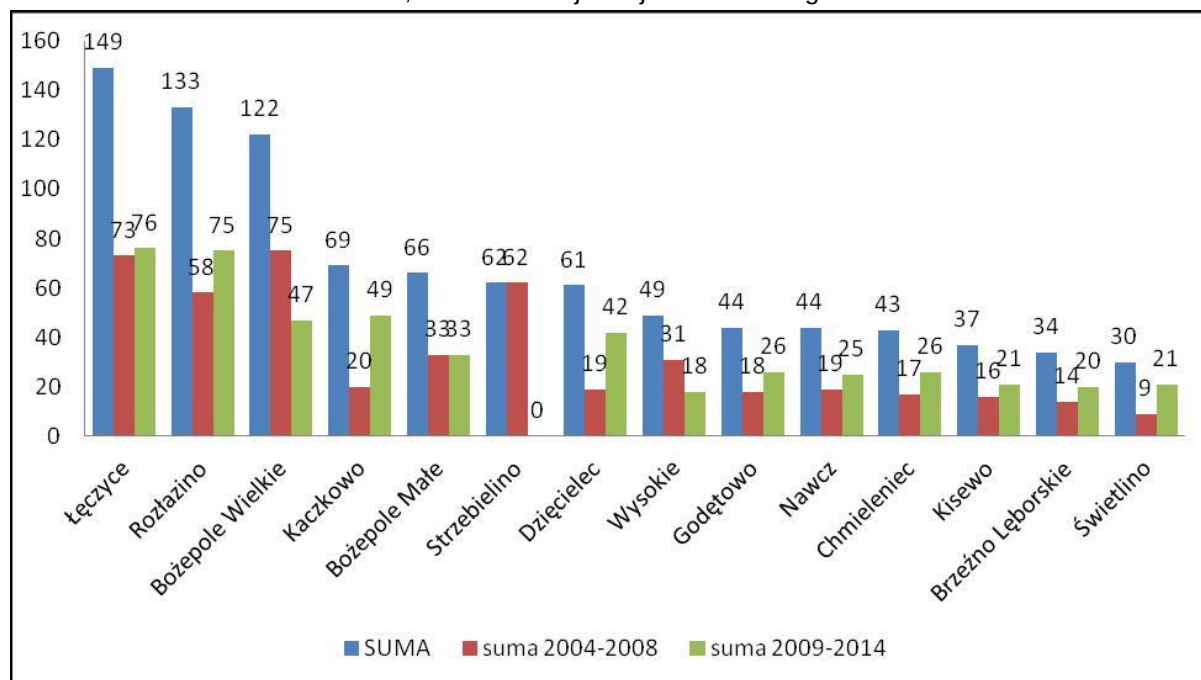
ewidencyjny Strzebielino, zatem po wejściu w życie planu zaprzestano wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla tej miejscowości (nie wliczając jednej decyzji w 2008 r.). W związku z tym, w dalszych analizach tego rozdziału nie wzięto pod uwagę miejscowości Strzebielino, a jej wynik pokazano na wykresach i tabelach wyłącznie w celu porównania z innymi miejscowościami.

W latach 2010-2011 wydano w sumie jedną decyzję w przypadku miejscowości Bożepole Wielkie, podczas gdy w innych latach ich liczba wynosiła średnio kilkanaście. Jest to związane z rozpoczęciem w tym okresie czasu prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym miejscowość Bożepole Wielkie oraz z przepisami ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, które dopuszczają wstrzymanie wydania decyzji o warunkach zabudowy do 9 miesięcy na obszarach, na których sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie powyższych wyników dotyczących liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego wybrano miejscowości, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest najbardziej korzystne ze względu na występujący w ich granicach największy ruch budowlany i inwestycyjny. Miejscowości podzielono na następujące kategorie:

- I kategoria – miejscowości najbardziej predestynowane do objęcia miejscowym planem, do których należą obręby o liczbie wydanych decyzji powyżej 100 (3 miejscowości);
- II kategoria – miejscowości, w których wydano 60-70 decyzji i dla których sporządzenie miejscowego planu byłoby bardzo korzystne (3 miejscowości);
- III kategoria – znajdują się w niej obręby ewidencyjne, w których wydano od 30 do 50 decyzji, dla których można sporządzić plan (7 miejscowości).

Wykr. 2. Miejscowości, w których wydano największą liczbę decyzji o WZ oraz o ustalenie ICP w latach 2004-2014, zaliczone do jednej z trzech kategorii



Tab. 5. Wydane decyzje w stosunku do liczby ludności dla poszczególnych miejscowości, zaliczonych do jednej z kategorii

Obręb ewidencyjny	liczba ludności w 2013 r.	suma wydanych decyzji w latach 2004-2014	średnia wydanych decyzji na 100 mieszk.
Strzebielino*	2979	62	2,08
Bożepole Wielkie	2055	122	5,94
Łęczyce	1508	149	9,88
Rozłazino	977	133	13,61
Brzeźno Lęborskie	701	34	4,85
Bożepole Małe	475	66	13,89
Kaczkowo	375	69	18,40
Nawcz	262	44	16,79
Świetlino	247	30	12,15
Dzięcielec	241	61	25,31
Godętowo	207	44	21,26
Wysokie	203	49	24,14
Chmieleniec	168	43	25,60
Kisewo	156	37	23,72

*wartości dla Strzebielina podano wyłącznie informacyjnie

Na wykresie nr 2 przedstawiono obręby ewidencyjne, dla których wydano największą liczbę decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego w ciągu ostatnich 11 lat i które są predestynowane do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedstawiono łączną sumę wydanych decyzji w każdego z obrębów oraz sumy z podziałem na lata 2004-2008 oraz 2009-2014 w celu pokazania tendencji rozwojowych danej miejscowości.

W tabeli nr 5 przedstawiono dla powyższych obrębów ewidencyjnych liczbę wydanych decyzji w stosunku do liczby mieszkańców danej miejscowości, a także średnią liczbę wydawanych decyzji na 100 mieszkańców. Na liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy wpływa wiele czynników. Jednym z nich jest także liczba mieszkańców danego obszaru. Im więcej terenów zabudowanych, tym więcej wydawanych decyzji związanych np. z robudową istniejących budynków, budowy dodatkowych obiektów budowlanych na tej samej działce budowlanej, albo wydzielanie nowych w celu sprzedaży lub przekazania członkom rodziny dla wybudowania nowych budynków. Porównując średnią liczbę wydanych decyzji dla kilku miejscowości o podobnej liczbie mieszkańców, możemy stwierdzić, na których obszarach występuje mniejszy ruch inwestycyjno-budowlany, a na których większy np. związany dodatkowo z czynnikami zewnętrznymi, imigracją nowych mieszkańców lub lokalizacją pozagminnych inwestycji przy trasach komunikacyjnych.

Zgodnie z wyżej przedstawionymi danymi, w prawie wszystkich miejscowościach widać wzrost liczby wydanych decyzji o WZ i o ustaleniu ICP, porównując lata 2004-2008 oraz 2009-2014. Wyjątkami są miejscowości Bożepole Wielkie oraz Wysokie, gdzie odnotowano znaczny spadek wydanych decyzji, a także Bożepole Małe, gdzie liczba decyzji wydanych w tych okresach czasu wyniosła tyle samo. W przypadku Bożegopola Wielkiego mniejsza liczba decyzji ma związek z opracowywanym na jego terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i wstrzymaniem ich wydawania przez okres 9 miesięcy od 2010 roku. W największych miejscowościach w gminie – Łęczyce, Rozłazino oraz Bożepole Wielkie, wydano najwięcej decyzji ze wszystkich obrębów w gminie. Jednak w przypadku następnej w kolejności miejscowości, biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców, Brzeźna Lęborskiego, wydano ich dużo mniej porównując średnią liczbę decyzji na 100 mieszkańców. Jest ona najmniejsza ze wszystkich, wybranych do oceny, miejscowości.

Może mieć to związek z tym, że wieś ta oddalona jest od głównego korytarza transportowego w gminie (drogi krajowej wraz z linią kolejową) oraz od większych miast – Łęborka i Wejherowa. Również z tych powodów charakteryzuje ją emigracja mieszkańców oraz ich osiedlanie się w innych miejscowościach w gminie lub przeprowadzka do większych miast poza nią. Potwierdza to fakt, że w ciągu 10 lat liczba mieszkańców Brzeźna Łęborskiego zmniejszyła się o 12% w stosunku do 2003 r., a w przypadku zdecydowanej większości pozostałych wsi w gminie – zwiększyła się (na podstawie *Statystyki mieszkańców gminy Łęczyce w latach 2003-2013*, sporządzonej przez Izabelę Kwidzińską). Jednym z instrumentów mogących powstrzymać wyżej opisane negatywne tendencje może być uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczającego nowe tereny pod zabudowę i inwestycje, chroniąc równocześnie ład przestrzenny, krajobraz kulturowy oraz mając na względzie dbałość o środowisko przyrodnicze i wykorzystując jego naturalne walory, w szczególności bliskość i otwartość terenów zielonych, w tym lasów.

Miejscowością, w której wydano najwięcej decyzji na 100 mieszkańców, spośród analizowanych, jest Chmieleniec, zlokalizowany w środkowej części gminy. W ciągu 11 lat wydano na jego obszarze około 1 decyzję na 4 mieszkańców. Podobną wartość zanotowano w obrębie ewidencyjnym Dzieścielec, gdzie wydano około dwa razy więcej decyzji niż w Świetlinie, miejscowości o podobnej do niego wielkości. Również dużo decyzji o WZ oraz ICP wydano w miejscowości Rozłazino, biorąc pod uwagę wsie o podobnej liczbie mieszkańców. W tym obrębie wydano więcej decyzji, niż w miejscowości Bożepole Wielkie, które jest dwa razy większe niż Rozłazino oraz cztery razy więcej decyzji niż w Brzeźnie Łęborskim. W związku z powyższym, w miejscowościach Rozłazino, Dzieścielec oraz Chmieleniec występuje bardziej wzmożony ruch budowlany w porównaniu z innymi miejscowościami w gminie, biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców. Z tych powodów bardzo korzystne byłoby objęcie ich miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu zachowania ładu przestrzennego, skoordynowania działań inwestycyjno-budowlanych, zaplanowania przebiegu terenów komunikacyjnych oraz ochrony najcenniejszych elementów kulturowych i środowiskowych, mając również na względzie powiązania z otoczeniem.

Poprzez analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego przedstawiono w poniższej tabeli miejscowości, dla których proponuje się sporządzenie miejscowego planu z uwagi na ruch budowlano-inwestycyjny, biorąc pod uwagę również liczbę mieszkańców oraz średnią liczbę wydawanych decyzji na 100 mieszkańców. Poniższe zestawienie uwzględnia opisany wcześniej podział miejscowości na kategorie, dla których sporządzenie miejscowego planu jest najbardziej priorytetowe. Im dana miejscowość jest wyżej w zestawieniu, tym bardziej pożądane jest sporządzenie dla niej miejscowego planu z uwagi na występujący na jej terenie ruch inwestycyjno-budowlany.

Tab. 6. Zestawienie miejscowości proponowanych do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z uwagi na ruch inwestycyjno-budowlany

Miejscowość	Liczba mieszk.	Liczba wydanych decyzji w latach 2004-2014	Średnia wydanych decyzji na 100 mieszk.	Uwagi (postulowane łączenia mpzp)
I kategoria – miejscowości, dla których sporządzenie miejscowego planu jest najbardziej pożądane (postuluje się sporządzenie mpzp w I kolejności)				
1. Łęczyce	1508	149	9,88	Łącznie z mpzp 7. Godętowo
2. Rozłazino	977	133	13,61	
3. Bożepole Wielkie	2055	122	5,94	Łącznie z mpzp 6. Bożepole Małe i mpzp 8. Chmieleniec
II kategoria – miejscowości, dla których sporządzenie miejscowego planu jest pożądane (postuluje się sporządzeniem mpzp w II kolejności)				
4. Kaczkowo	375	69	18,40	
5. Dzieścielec	241	61	25,31	
6. Bożepole Małe	475	66	13,89	Łącznie z mpzp 3. Bożepole Wielkie i mpzp 8. Chmieleniec
III kategoria – miejscowości, dla których sporządzenie miejscowego planu jest korzystne (postuluje się sporządzenie mpzp w III kolejności)				
7. Godętowo	207	44	21,26	Łącznie z mpzp 1. Łęczyce
8. Chmieleniec	168	43	25,60	Łącznie z mpzp 3. Bożepole Wielkie i mpzp 6. Bożepole Małe
9. Brzeźno Lęborskie	701	34	4,85	
<i>kategorię III można uzupełnić o następujące miejscowości</i>				
(10. Kisewo)	156	37	23,72	
(11. Wysokie)	203	49	24,14	
(12. Nawcz)	262	44	16,79	
(13. Świetlino)	247	30	12,15	

6. Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów

Zgodnie z art. 31 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt prowadzi rejestr wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianę. Zgodnie z art. 32 ust. 1 tej ustawy wnioski te uwzględnia się przy opracowywaniu wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie dotychczas złożone w Urzędzie Gminy Łęczyce wnioski o sporządzenie miejscowych planów lub zmian obecnie obowiązujących, zostały już uwzględnione i stanowiły podstawę do określenia zakresów opracowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekty te omówione zostały w podrozdziale nr 4.1. „Ocena obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (patrz również: Tab. nr 2).

W związku z powyższym brak jest jakichkolwiek wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogących stanowić podstawę do dokonania dalszych analiz.

7. Wytyczne do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów

Zgodnie z art. 32 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wójt gminy opracowuje wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym celu wykorzystuje informacje i wnioski zawarte m.in. w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w której oceniono aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, informacje wynikające z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i o ustaleniu inwestycji celu publicznego, a także złożone w Urzędzie Gminy wnioski o sporządzenie miejscowych planów lub ich zmian. Zgodnie z ww. ustawą przy tworzeniu wieloletniego programu uwzględnia się również informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Celem danego rozdziału jest przedstawienie wytycznych do opracowania wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce, biorąc pod uwagę wyniki i wnioski przeprowadzone w niniejszej analizie, a także informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W dalszych zapisach uchwały przedstawiono wytyczne do sporządzenia wieloletniego programu uchwalania miejscowych planów, wynikające przede wszystkim z analiz pod względem:

1. aktualności studium,
2. aktualności obowiązujących miejscowych planów,
3. istniejącego ruchu inwestycyjno-budowlanego (wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego),
4. prognozowanego ruchu inwestycyjno-budowlanego (zgodnie z planowanymi przedsięwzięciami zawartymi w studium),
5. ochrony historycznej zabudowy wsi (zgodnie z ustaleniami studium),
6. kształtowania terenów rekreacji (zgodnie z ustaleniami studium).

Ze względu na brak nieuwzględnionych wniosków o sporządzenie miejscowych planów lub ich zmianę, czynnik ten nie będzie miał wpływu na, przedstawione w dalszej części rozdziału, wytyczne do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów.

Wszelkie planowane działania planistyczne na terenie gminy powinny uwzględniać również obecnie opracowywane projekty miejscowych planów. Założono, że wszystkie akty prawa miejscowego, które sporządza się obecnie w gminie, są zgodne z przepisami ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozporządzenia w sprawie *wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz innymi obowiązującymi aktami prawnymi. Założono również, że w poszczególnych projektach uwzględnione zostaną ewentualne powody sporządzenia miejscowego planu dla danego obszaru, jeżeli takie wynikają z niniejszej analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce. W związku z powyższym, nie ma potrzeby uwzględniania obszarów objętych obecnie sporządzanymi projektami aktów prawa miejscowego w dalszych wytycznych do opracowania wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów.

7.1. Wytyczne wynikające z oceny aktualności studium

Zgodnie z analizą zawartą w rozdziale dotyczącym oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce stwierdzono, że wymaga ono aktualizacji w całości, głównie ze względu na nieaktualne już dane i informacje zawarte w części uwarunkowań oraz błędne zapisy w części kierunków, w tym brak części informacji wymaganych przez ustawę o *planowaniu i zagospodarowaniu*

przestrzennym oraz rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Należy również dostosować zapisy studium do ewentualnych zmian w polityce przestrzennej gminy, wprowadzić odpowiednie zmiany w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, wynikające przede wszystkim z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów. W zmianie studium należy uwzględnić istniejące oraz projektowane nowe inwestycje w gminie, w tym przede wszystkim aktualny przebieg tzw. Trasy Lęborskiej oraz nowe propozycje władz gminnych.

Zmiana studium powinna objąć cały obszar gminy. Należałoby ją sporządzić w pierwszym okresie czasu, aby reszta planowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie była sprzeczna ze zmienionymi zapisami studium.

7.2. Wytyczne wynikające z oceny aktualności miejscowych planów

W rozdziale nr 4 „Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” zamieszczono wytyczne oraz propozycje sporządzania aktualizacji istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W pierwszej kolejności należałoby zaktualizować plany, które bezwzględnie wymagają poprawy, głównie z powodu zawartych zapisów uniemożliwiających realizację dopuszczonej zabudowy lub zagospodarowania. W drugiej kolejności należałoby sporządzić aktualizację miejscowych planów sprzecznych, które w istotny sposób są sprzeczne z obowiązującymi aktami prawnymi, w tym z ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Obszary objęte miejscowymi planami przeznaczonymi do aktualizacji powinny być również, w miarę możliwości włączane do obszarów planowanych projektów miejscowych planów sporządzanych dla sąsiadujących terenów.

7.3. Wytyczne wynikające z istniejącego ruchu inwestycyjno-budowlanego

W wyniku analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego wyznaczono miejscowości, w których występuje największy ruch budowlano-inwestycyjny w gminie. Dla tych obszarów najbardziej korzystne byłoby sporządzenie miejscowych planów w celu zachowania ładu przestrzennego, skoordynowania działań inwestycyjno-budowlanych, zaplanowania przebiegu terenów komunikacyjnych oraz ochrony najcenniejszych elementów kulturowych i środowiskowych, mając również na względzie powiązania z otoczeniem.

W rozdziale dotyczącym analizy wydanych decyzji o WZ oraz o ustaleniu ICP, wyznaczono miejscowości, dla których sporządzenie planu jest najbardziej priorytetowe z uwagi na ruch inwestycyjno-budowlany z podziałem na poniższe kategorie:

- I kategoria – miejscowości, dla których sporządzenie miejscowego planu jest najbardziej pożądane (postuluje się sporządzenie mpzp w I kolejności),
- II kategoria – miejscowości, dla których sporządzenie miejscowego planu jest pożądane (postuluje się sporządzeniem mpzp w II kolejności),
- III kategoria – miejscowości, dla których sporządzenie miejscowego planu jest korzystne (postuluje się sporządzeniem mpzp w III kolejności).

Przede wszystkim postuluje się sporządzenie miejscowych planów dla trzech największych miejscowości w gminie (z wyjątkiem Strzebielina): Łęczyce, Bożepole Wielkie oraz Rozłazino. Zaproponowano również sporządzenie jednego miejscowego planu dla kilku miejscowości łącznie ze względu na ich bezpośrednie sąsiedztwo.

Wymienione w danym rozdziale miejscowości powinny być objęte projektem miejscowego planu w całości, gdyż stanowią jedną jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, ale w przypadku, gdy nie ma takiej możliwości, należy sporządzić miejscowy plan na terenach, na których istnieje największy ruch inwestycyjno-budowlany. Są to przede wszystkim tereny wzdłuż korytarzy transportowych, lub posiadające dostęp do infrastruktury technicznej.

7.4. Wytyczne wynikające z prognozowanego ruchu inwestycyjno-budowlanego

Prognozowany ruch inwestycyjno-budowlany wynika z planowanych przedsięwzięć na terenie gminy, zawartych przede wszystkim w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Największy wpływ będą miały przede wszystkim inwestycje komunikacyjne, w tym przebieg planowanej tzw. Trasy Lęborskiej wraz z węzłami oraz innych istniejących lub planowanych obiektów wpływających na rozwój danych terenów, takich jak m.in. stacje i przystanki kolejowe. Również ze względu na wyznaczone w studium nowe tereny budowlane (mieszkaniowe, produkcyjno-usługowe), można określić, na których obszarach przewiduje się zwiększony ruch budowlany i dla których korzystne byłoby opracowanie miejscowych planów.

Z drugiej strony w przypadku konieczności zachowania niektórych obszarów jako niezabudowanych, chociażby z uwagi na istniejące cenne pod względem środowiska obszary, które wyznaczone są w studium do zachowania, należałoby sporządzić dla nich miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zakaz zabudowy, aby ochronić je przed degradacją wynikającą z realizacji zabudowy, w szczególności na obszarach, na których planowane przedsięwzięcia wpływające na wzrostu ruchu inwestycyjnego.

7.5. Wytyczne wynikające z ochrony historycznej zabudowy wsi

Na terenie gminy Łęczyce występuje wiele obszarów i obiektów cennych pod względem dziedzictwa kulturowego. Wiele z nich zostało opisanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz scharakteryzowane zostały ich główne cechy, a także zasady ochrony. Z tego względu powinno się objąć miejscowymi planami najważniejsze historyczne wsie oraz obiekty i tereny zabytkowe, w tym pałace i parki dworskie. Plany miejscowe ochroniłyby wartościową, historyczną zabudowę poprzez odpowiednie ustalenia i zasady zagospodarowania. Miejscowe plany wpłynęłyby również na zachowanie ładu przestrzennego danej miejscowości, umożliwiając rozwój budowlany przy równoczesnym poszanowaniu dla obiektów zabytkowych. Zachowanie cennej zabudowy wpłynie również na zwiększenie liczby odwiedzających oraz zmniejszenie emigracji ze wsi najbardziej się wyludniających.

7.6. Wytyczne wynikające z kształtowania terenów rekreacji

Na terenie gminy znajduje się duża ilość lasów oraz terenów cennych przyrodniczo. W celu wykorzystania ich potencjału w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny przeznaczone pod rekreację w wielu miejscach w gminie. Dla tych obszarów powinny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego a także dla innych terenów, gdzie taka funkcja byłaby korzystna do lokalizacji. Wpłynęłoby to na rozwój turystyki i rekreacji na terenie gminy i wykorzystanie bogatych zasobów przyrodniczych w gminie.

7.7. Podsumowanie

Podsumowując stwierdza się, że przy odpowiedniej koordynacji planowanych działań planistycznych poprzez utworzenie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przedstawionych wytycznych oraz wyników zawartych w niniejszej analizie zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce, uchwalane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wpłyną na poprawę jakości życia na danych terenach oraz rozwój gminy przy wykorzystaniu istniejących i prognozowanych możliwości.