

UCHWAŁA NR XXXV/13/2017
RADY GMINY ŁĘCZYCE

z dnia 27 lutego 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 79/4 i 601
zlokalizowanych w obrębie Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz Uchwały Nr VII/24/2015 Rady Gminy Łęczyce z dnia 23 marca 2015 r., Rada Gminy Łęczyce uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 79/4 i 601 zlokalizowanych w obrębie Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce uchwalonego Uchwałą Nr VI/8/2011 Rady Gminy Łęczyce z dnia 25 lutego 2011 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łęczyce o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łęczyce o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Plan obejmuje obszar działek nr ewid. 79/4 i 601 zlokalizowanych w obrębie geodezyjnym Bożepole Wielkie, w gminie Łęczyce, którego granice określono w części graficznej planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę, w jakiej można sytuować budynek;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować co najmniej 70% długości ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem budynków garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego;
- 6) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 7) obszarach objętych formami ochrony przyrody – należy przez to rozumieć obszary o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 poz. 1651 ze zmianami) lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 – 3 tej ustawy;
- 8) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN;

- 2) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 2,0 m², na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m²;
- 4) zakaz realizacji reklam, w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, innych niż wymienione w pkt 2 i 3;
- 5) dopuszczenie zachowania, likwidacji oraz realizacji rowów, kanałów i cieków wodnych na całym obszarze objętym planem;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od powierzchniowych wód publicznych;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 8) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony terenów komunikacji – 1,5 m,
 - b) nie wymienionych w lit. a – 1,8 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody,
 - inwestycji celu publicznego dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby;
- 2) nakaz wkomponowania projektowanej zabudowy w istniejące zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne;
- 3) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych ze względu na lokalizację obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 107 „Pradolina rzeki Łeba”;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu objętego planem przepisów odrębnych Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

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

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

- 1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w tym zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi;
- 2) obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) – obszar narażony jest na zalanie wodami powodziowymi powodującymi szkody powodziowe.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego - 400 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5;
- 4) zakaz realizacji garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy garażu, budynku garażowo-gospodarczego i gospodarczego - 120 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji przydomowych basenów lub oczek wodnych o powierzchni do 50 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych lub stawów, o maksymalnej powierzchni 300 m² i głębokości do 1,5 m;
- 8) dla części terenu 1MN znajdującego się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,05 do 0,50;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 12) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 35° dla budynku mieszkalnego;
- 13) dach płaski lub jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° dla garażu, budynku garażowo-gospodarczego i gospodarczego;
- 14) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – 10,0 m,
 - b) garażu, budynku garażowo-gospodarczego i gospodarczego – 6,0 m;
- 15) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) garażu, budynku garażowo-gospodarczego i gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna;
- 16) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – blachy płaskie, gont drewniany, dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 17) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 18) materiał i kolor elewacji:

- a) tynk, płyty elewacyjne, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu, szarości, grafitu,
 - b) szkło, drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane, ceramiczne i betonowe, materiały drewnopochodne oraz imitujące drewno oraz kamień naturalny, w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 19) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1MN, 2MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przed hałasem;
- 20) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 2000 m²;
- 21) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 22) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej:
- a) co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażu i budynku garażowo-gospodarczym,
 - b) co najmniej jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych,
 - c) miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN - z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) terenu 2MN - z drogi wewnętrznej KDW lub z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego - 250 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5;
- 4) zakaz realizacji garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy garażu, budynku garażowo-gospodarczego i gospodarczego - 60 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji przydomowych basenów lub oczek wodnych o powierzchni do 50 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych lub stawów, o maksymalnej powierzchni 200 m² i głębokości do 1,5 m;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,05 do 0,50;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 11) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° dla budynku mieszkalnego;
- 12) dach płaski lub jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° dla garażu, budynku garażowo-gospodarczego i gospodarczego;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – 9,0 m,
 - b) garażu, budynku garażowo-gospodarczego i gospodarczego – 5,0 m;
- 14) liczbę kondygnacji:

- a) budynku mieszkalnego – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) garażu, budynku garażowo-gospodarczego i gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna;
- 15) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° – blachy płaskie, gont drewniany, dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 16) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 17) materiał i kolor elewacji:
- a) tynk, płyty elewacyjne, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych w kolorze białym, odcieniach beżu, brązu, szarości, grafitu,
 - b) szkło, drewno, kamień naturalny, okładziny drewniane, ceramiczne i betonowe, materiały drewnopochodne oraz imitujące drewno oraz kamień naturalny, w naturalnych kolorach materiałów budowlanych;
- 18) w zakresie ochrony przed hałasem, teren 3MN kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przed hałasem;
- 19) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1500 m²;
- 20) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 21) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej:
- a) co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażu i budynku garażowo-gospodarczym,
 - b) co najmniej jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych,
 - c) miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 11. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy i zieleń naturalna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- 3) dla części terenów 1ZL, 2ZL znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz miejsc postojowych.

§ 12. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie – rowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- 3) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przejść pieszych,
 - b) przejazdów,
 - c) przepustów;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń oraz miejsc postojowych.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) pas ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii, na terenie którego ustala się:
 - a) obowiązują przepisy odrębne w zakresie sposobu zagospodarowania terenu,
 - b) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określony dla niej pas ograniczeń;
- 2) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 8,4 MPa relacji Słupsk – Reszki o szerokości 12,0 metrów, po 6,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, na terenie której ustala się:
 - a) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń gazowniczych,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) nakaz zapewnienia dojazdu do sieci i urządzeń gazowniczych,
 - d) zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów w odległości 3,0 m od osi gazociągu,
 - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 3) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 5,5 MPa relacji Sopieszyno – Lębork o szerokości 40,0 metrów, po 20,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, na terenie której ustala się:
 - a) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń gazowniczych,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) nakaz zapewnienia dojazdu do sieci i urządzeń gazowniczych,
 - d) zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów w odległości 2,0 m od osi gazociągu,
 - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 14. 1. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;

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

- 1) nakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenu komunikacji;
- 2) dopuszczenie odstępstwa od nakazu, o którym mowa w pkt. 1, z wyłączeniem terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenu komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej lub własnych ujęć,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych lub zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
 - c) likwidację indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej,

- d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich lub odprowadzanie do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z terenów niewymienionych w lit. a,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, drewno lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości na:
 - a) terenach 1MN, 2MN - 2000 m²,
 - b) terenie 3MN - 1500 m²,
 - c) pozostałych terenach - nie ustala się, przy zachowaniu:
 - minimalnej szerokości frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych,
 - kąta przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°;
- 3) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki.

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

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Łęczyce

Krzysztof Licau

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/13/2017
Rady Gminy Łęczyce
z dn. 27 lutego 2017



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/13/2017

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 27 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łęczyce
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działek nr ewid. 79/4 i 601 zlokalizowanych w obrębie Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Łęczyce stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.04.2016 r. do 31.05.2016 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 20.05.2016 r.

2. W związku z koniecznością ponownienia uzgodnienia, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 16.12.2016 r. do 20.01.2017 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 06.02.2017 r.

3. W wyznaczonych terminach nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy
Łęczyce

Krzysztof Licau

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

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

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

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

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

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy
Łęczyce

Krzysztof Licau

UZASADNIENIE

Na podstawie Uchwały Nr VII/24/2015 Rady Gminy Łęczyce z dnia 23 marca 2015 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 79/4 i 601 zlokalizowanych w obrębie Bożepole Wielkie, gmina Łęczyce, zwanego dalej „planem”.

Projekt planu uwzględnia wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), a w szczególności:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zapisy zawarte w projekcie planu, w tym przede wszystkim ustalenia §4-12.

Projekt planu uwzględnia również pozostałe wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy:

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

poprzez zachowanie trybu sporządzania projektu planu, zgodnie z art. 17 ustawy, w tym umożliwienie składania wniosków i uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) ustalając przeznaczenie terenu, interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłoszony w postaci wniosków i uwag, zostały uwzględnione i wyważone poprzez umożliwienie realizacji zabudowy na obszarze planu.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), projekt planu umożliwia nową zabudowę i uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - projekt planu umożliwia realizację zabudowy oraz wprowadza nową drogę wewnętrzną przy zachowaniu zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka

transportu - projekt planu zapewnia dostęp do dróg publicznych, z których możliwy jest transport publiczny;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w projekcie planu umożliwiona została realizacja chodników oraz ścieżek rowerowych w ramach projektowanej drogi;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - projekt planu umożliwia realizację zabudowy w sąsiedztwie planu obowiązującego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łęczyce”, uchwalonej Uchwałą nr XXV/54/2016 Rady Gminy Łęczyce z dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie opracowywania nowych planów lub zmian planów obowiązujących zgodnie ze składanymi wnioskami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Łęczyce określa prognoza finansowa. Zysk gminy stanowią będąc opłata planistyczna, opłata adiacencka, podatek od nieruchomości od budynków i gruntów. Natomiast na wydatki gminy będą składały się koszty budowy infrastruktury technicznej.

Dla wnioskowanego obszaru sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko. Wyżej wymienione opracowanie zostało przedłożone do zapoznania się wraz z projektem uchwały.

Skutki gospodarcze podjęcia uchwały to stworzenie dla potencjalnych inwestorów, na terenach objętych przedmiotowym planem, możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

Wójt zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zmianami) Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce. Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 28.04.2016 r. do 31.05.2016 r. Na dzień 20.05.2016 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 17.06.2016 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Następnie w związku z koniecznością ponowienia uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 16.12.2016 r. do 20.01.2017 r. Na dzień 11.01.2017 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 06.02.2017 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Przewodniczący Rady Gminy Łęczyce

Krzysztof Licau