RADA GMINY
w ŁĘCZYCACH

UCHWAŁA NR V /3 /2003
Rady Gminy Łęczyce
z dnia 01 lutego 2003 r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce dla działki nr ew. 279/6 we wsi Łęczyce.

Na podstawie art. 26w związku z art. 7, art.8 ust.1-3,art. 9-11, art.18 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późniejszymi zmianami), art.18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami)

na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy Łęczyce uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 279/6 we wsi Łęczyce w Gminie Łęczyce.

2. Teren o powierzchni 0,2004 ha przeznacza się na:
   1) funkcję mieszkaniową w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym (określenie w załączniku graficznym symbolem MN1, MN2),
   2) drogi dojazdowe (określenie w załączniku graficznym symbolem K).

3. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) maksymalny procent zabudowy 30%,
   2) dla budynków mieszkalnych wprowadza się następujące uwarunkowania:
      a) dopuszczalna ilość kondygnacji - maksymalnie jedna pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe,
      b) dopuszczalna wysokość, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, maksymalnie 10m całkowitej wysokości,
      c) dopuszczalna najniższa krawędź połaci dachowej – okap - na wysokości 2m od poziomu terenu,
      d) maksymalna wysokość posadzki parteru max. 0,6m od poziomu gruntu,
      e) nie dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
      f) dachy symetryczne, o następujących typach: dwuspadkowe, naczółkowe, czterospadkowe z wyłączeniem namiotowych,
      g) dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadkowych lub naczółkowych,
      h) dopuszczalne spadki dachów: dla dachów półpłaskich na ściance kolankowej od 21 do 30 stopni, dla pozostałych form od 40 do 50 stopni,
   3) kierunek kalenicy domów mieszkalnych dla terenu MN1 równolegle do drogi gminnej dz. nr ew. 275,
   4) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych, wolnostojących (w tym garaże),
   5) dla budynków gospodarczych wprowadza się następujące uwarunkowania:
      a) maksymalna wysokość 5m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
      b) budynki należy zgrupować tak, aby stanowiły osobny zespół nie konkurujący kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub będący dopełnieniem bryły budynku mieszkalnego,
      c) dachy symetryczne dwuspadowe bez wybudówek i lukarn

6) wszystkie nowe obiekty powinny nawiązywać do cech architektury regionalnej, do wykończenia elewacji zaleca się stosowanie materiałów o charakterze naturalnym ceramicznych, cegłopodobnych, jak klinkier itp, obowiązuje zakaz stosowania sidingu winylowego do wykończenia elewacji,
7) pokrycie dachów dla wszystkich obiektów - dachówka ceramiczna oraz materiały dachówkopodobne, jak blachodachówka, dachówka cementowa itp; z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
8) obowiązuje zakaz budowy obiektów tymczasowych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) obsługa w zakresie komunikacji:
      a) teren MN1 w oparciu o drogę gminną (dz. nr ew.275),
      b) teren MN2 w oparciu o drogę K (o szerokości w liniach rozgraniczających 10m, łącznie z istniejącą drogą - dz. nr ew. 280),
   2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę – ze zbiorczego wodociągu komunalnego, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci; zakaz tymczasowych metod zaopatrywania się w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia wody dla jednej lub kilku działek,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych, monolitycznych zbiornikach bezodpływowych, które należy bezzwłocznie zlikwidować po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Ścieki winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy bezzwłocznie podłączyć obiekty budowlane do układu zbiorczego, a zbiorniki bezodpływowe zlikwidować. Do projektu budowlanego na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę należy dołączyć długoterminową umowę ze specjalistycznym przedsiębiorstwem na odbiór ścieków ze wskazaniem miejsca zrzutu (punktu zlewnego oczyszczalni),
   3) odprowadzenie wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych – powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
   4) elektroenergetyka:
      a) z sieci energetycznej, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
      b) na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę opracować koncepcję zasilania w energię elektryczną obszaru, uwzględniając możliwości przystosowania istniejącej sieci elektroenergetycznej do planowanego zagospodarowania i uzgodnić z zarządcą sieci,
      c) w przypadku kolizji istniejącej linii energetycznej 15kV z planowanym zagospodarowaniem działki dopuszcza się przebudowę linii w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
   5) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych,
   6) usuwanie odpadów stałych – po segregacji w miejscu powstawania wg grup asortymentowych winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; odpady organiczne zaleca się kompostować w granicach własności działek,
   7) stopień wykorzystania, przebudowy i rozbudowy oraz zakres ewentualnej likwidacji wewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń inżynieryjnych, znajdujących się na obszarze planu, określić należy, stosownie do programu inwestycji, na etapie projektu budowlanego w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe, wynikające z technicznych warunków realizacji inwestycji,
   8) dopuszcza się realizację towarzyszących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji,

9) rozwój infrastruktury technicznej, a w szczególności gospodarki wodno-ściekowej, powinien poprzedzać planowaną zabudowę.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:
   1) na terenie objętym planem obowiązują przepisy szczególne związane z obszarem chronionego krajobrazu, działka położona jest na terenie „Obszaru Krajobrazu Chronionego Pradoliny Łeby - Redy",
   2) na terenie objętym planem obowiązują przepisy szczególne związane z obszarem najwyższej ochrony zasobów wód podziemnych, działka położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 107 - Pradolina Rzeki Łeby,
   3) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę należy dokonać faktycznego wyłączenia działki z użytkowania rolniczego,
   4) powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki lub terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym nie mniej niż 20% pod zadrzewienia i zakrzewienia (do powierzchni tej zaliczyć można obowiązujące do zlokalizowania zadrzewienia i grupy zieleni), nowo wprowadzane zadrzewienia i zakrzewienia winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi:
      a) na działkach przylegających do dróg obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony drogi. Zadrzewienia uzupełnić zakrzewieniami w celu ochrony planowanych terenów mieszkaniowych przed emisją niezorganizowaną pyłów z terenu składu drewna,
      b) na działkach o powierzchni powyżej 2000m^2 obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących co najmniej 3% powierzchni nie więcej niż 50%,
   5) zaleca się zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości związane z hałasem i drganiami spowodowane sąsiedztwem linii kolejowej,
   6) należy zachować zgodną z obowiązującymi przepisami, strefę ochronną od linii elektroenergetycznej

7. Ustalenia inne:
   1) dopuszcza się podziały działek wg załącznika graficznego do uchwały,
   2) dopuszcza się scalanie działek należących do jednego właściciela,
   3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni dla celów infrastruktury technicznej obsługującej teren,
   4) należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,
   5) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na obiekty archeologiczne (jamy, paleniska, groby itp.) należy bezzwłocznie zgłosić ten fakt do Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.

§2

Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 500, będący jednocześnie załącznikiem graficznym niniejszej uchwały.
Ustaleniami planu są wszystkie elementy wymienione w legendzie załącznika graficznego.

§3

Ustalenia niniejszego planu określają wszystkie ustalenia zawarte w §2 Uchwały Rady Gminy Łęczyce Nr XXXV/62/2001 Rady Gminy Łęczyce z dnia 10 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§4

1. Ustala się 0% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela,
2. Objęte planem grunty rolne o powierzchni 0,2004 ha przeznacza się na cele nierolnicze, zgodnie z powyższymi ustaleniami planu.

§5

Zobowiązuje się Wójta Gminy Łęczyce do:

1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Łęczycach,
3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art.29 ust.2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§6

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem §5 pkt. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.