

UCHWAŁA NR IX/38/2003

**Rady Gminy Łęczyce
z dnia 31 maja 2003 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Łęczyce
dla działek o nr ew. 414/5, 413/2, 415/1 i 415/2 we wsi Łęczyce

Na podstawie art.26 , w 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/ oraz art.18,ust.2,pkt 5 i 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

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych 414/5 , 413/2 , 415/1 i 415/2 we wsi Łęczyce.

1. Teren o powierzchni 2,02 ha przeznacza się na:
 - 1/ funkcję mieszkaniową w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczej /określenie w załączniku graficznym symbolem MN1, MN2, MN3/
 - 2/ drogi dojazdowe /określenie w załączniku graficznym symbolem K1/
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a/ 20 m od osi linii energetycznej 110kV w granicach obszarów MN2 i MN3
 - b/ 5 m od granicy terenów MN1, MN2 i MN3 z ul.Połą /ozn.dz.nr ew.410/
 - c/ 4 m od linii rozgraniczającej tereny MN1 i MN2 z terenem K1
 - 2/ maksymalny procent zabudowy - 30%
 - 3/ dla budynków mieszkalnych wprowadza się następujące uwarunkowania:
 - a/ dopuszczalna ilość kondygnacji - jedna pełna kondygnacja oraz poddasze użytkowe
 - b/ dopuszczalna wysokość , licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku minimalnie 8 m , maksymalnie 10 m całkowitej wysokości
 - c/ dopuszczalna najniższa krawędź połaci dachowej - okap - na wysokości 2 m od poziomu terenu
 - d/ maksymalna wysokość posadzki parteru max. 0,6 m od poziomu terenu
 - e/ dopuszcza się podpiwniczenie budynków
 - f/ dachy symetryczne o następujących typach: dwuspadowe, naczółkowe czterospadowe z wyłączeniem namiotowych
 - g/ dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych , dwuspadkowych lub naczółkowych
 - h/ dopuszczalne spadki dachów - dla dachów półpłaskich na ścianie kolankowej od 21 do 30 stopni , dla pozostałych form od 40 do 50 stopni
 - 4/ dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych wolnostojących , w tym garaży

- 5) dla budynków gospodarczych wprowadza się następujące uwarunkowania:
 - a) maksymalna wysokość 5m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - c) dachy symetryczne dwuspadowe bez wybudówek i lukarn,
 - b) budynki należy zgrupować tak, aby stanowiły osobny zespół nie konkurujący kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub będący dopełnieniem bryły budynku mieszkalnego,
- 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.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji:
 - a) z ul. Polnej - teren MN1, MN2, MN3
 - b) z drogi dojazdowej K1 (o szerokości w liniach rozgraniczających 8m, łącznie z istniejącą drogą - dz. nr ew. 414/19) - teren MN1, MN2
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji.

4. 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 zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego 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,
- 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 inżynierskich, 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.

5. 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 wewnętrznych (oznaczonych na rysunku projektu planu symbolem K1)
 - b) obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony ul. Polnej, zadrzewienia należy uzupełnić zakrzewieniami w celu ochrony planowanych terenów mieszkaniowych przed emisją niezorganizowaną pyłów z terenu składu ,
 - c) na działkach o powierzchni powyżej 2000m² obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów zajmujących co najmniej 3% powierzchni nie więcej niż 50%,
- 5) należy zachować istniejące wartościowe drzewa,
- 6) należy zachować zgodną z obowiązującymi przepisami, strefę ochronną od linii elektroenergetycznej 110kV.

6. Ustalenia inne:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane zgodnie z koncepcją wskazaną w załączniku graficznym do niniejszej uchwały lub inny przy zachowaniu zasady:
 - a) wydzielenie terenu pod funkcję komunikacji zgodnie z koncepcją wskazaną na rysunku planu,
 - b) podziały działek przy założeniu min. wielkości działki po podziale: dla zabudowy bliźniaczej - 600m², dla zabudowy wolnostojącej - 800m²
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż minimalne dla celów infrastruktury technicznej obsługującej teren,
- 3) należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,
- 4) część obszaru planu objęta jest strefą ochrony archeologicznej; na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę inwestor zobowiązany jest do:
 - a/ uzyskania pozytywnej opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku , w której określone zostaną zasady ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego
 - b/ uzyskania pozytywnego uzgodnienia Państwowego Woj.Konserwatora Zabytków

§ 2

Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000, 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 XXV/50/2000 z dnia 12 sierpnia 2000r. w sprawie przystąpienia do zmian w planie ogólnym.

§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 2.02ha 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

Traci moc:

miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce, zatwierdzony uchwałą GRN Łęczyce nr XX/61/87 z dnia 30.06.1987 roku ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Rady Gminy Łęczyce nr XII/18/91 z dnia 24.04.1991 roku (DZ. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 18 poz.106 z dn. 26.07.1991r.) w zakresie dotyczącym opracowania planu.

§7

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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁĘCZYCE

Alojzy Schefke