

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Łęczyce
dla działek nr ew.9/3 i 10/7 obręb Świchowo.*

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 1999 r. 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 (j.t. Dz.U. z 2001 r., 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 ew. 9/3 i 10/7 obręb Świchowo.

1. Teren o powierzchni 3,9744 ha przeznacza się na:

- 1) funkcję mieszkaniową w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (określenie w załączniku graficznym symbolem MN1, MN2, MN3, MN4, MN5),
- 2) funkcję mieszkaniowo-usługową w formach zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym (określenie w załączniku graficznym symbolem MN6/U1, MN7/U2),
- 3) komunikację - drogi wewnętrzne (określenie w załączniku graficznym symbolem K1, K2, K3).

2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a) 10m od granicy planu z drogą powiatową dz. nr ew.5,
 - b) 6m od linii rozgraniczających teren K1 i MN3,
- 2) obligatoryjna linia zabudowy w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej drogę K2 i teren MN4,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej drogę K1 i teren MN2,
- 3) maksymalny procent zabudowy 25%,
- 4) dla budynków mieszkalnych wprowadza się następujące uwarunkowania:
 - a) dopuszczalna ilość kondygnacji - maksymalnie jedna pełna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
 - b) dopuszczalna wysokość, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku, maksymalnie 7m 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) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
 - f) dachy symetryczne, o następujących typach: dwuspadowe i naczółkowe,
 - g) dopuszcza się wybudówki i lukarna o dachach symetrycznych, dwuspadowych 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,
 - i) kalenica ustawiona:
 - (1) równoległe do osi drogi wewnętrznej K2 - dla terenu MN4,
 - (2) równoległe do osi drogi powiatowej dz. nr ew. 5 - dla terenów MN2, MN1, MN6/U1,

- (3) prostopadle do osi drogi wewnętrznej K1 - dla terenu MN3,
- 5) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych, wolnostojących (w tym garaże),
 - 6) dla budynków gospodarczych wprowadza się następujące uwarunkowania:
 - a) maksymalna wysokość 4m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe bez wybudówek i lukarn,
 - c) budynki należy zgrupować tak, aby stanowiły osobny zespół nie konkurujący kubaturowo z budynkiem mieszkalnym lub będący dopełnieniem bryły budynku mieszkalnego,
 - 7) 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,
 - 8) pokrycie dachów dla wszystkich obiektów - dachówka ceramiczna oraz materiały dachówkopodobne, jak blachodachówka, dachówka cementowa itp. z wyłączeniem dachówki bitumicznej; dla wszystkich rodzajów pokrycia dachu obowiązuje kolorystyka w odcieniach pastelowych;
 - 9) obowiązuje zakaz budowy obiektów tymczasowych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji:
 - a) z dróg wewnętrznych K1, K2, K3 (o szerokości w liniach rozgraniczających min.8m)
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji,
- 3) nie dopuszcza się podziału wtórnego działek powodującego konieczność budowy bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej, dz. nr ew. 5,
- 4) właściciel terenu K3 i K4 zobowiązany jest, przed wydaniem pozwolenia na budowę dla pierwszej inwestycji w obrębie planu dla działek korzystających z tych dróg, do sporządzenia projektu zjazdu z drogi powiatowej i uzgodnienia go z zarządcą drogi.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – ze zbiorczego wodociągu komunalnego, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci;
- 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) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji, zakazuje się lokalizacji usług i rzemiosła zużywających znaczne ilości wody i wytwarzających duże ilości ścieków,
- 4) ścieki odprowadzone do zbiorczej kanalizacji sanitarnej powinny odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnym dla oczyszczalni je odbierającej; na terenie posesji, na której planuje się lokalizację usług, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości przed odprowadzeniem do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenie wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych – powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,

- 6) 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,
- 7) . zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych,
- 8) 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,
- 9) 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,
- 10) dopuszcza się realizację towarzyszących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji,
- 11) rozwój infrastruktury technicznej, a w szczególności gospodarki wodno-ściekowej, powinien poprzedzać planowaną zabudowę.

5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę należy dokonać faktycznego wyłączenia działki z użytkowania rolniczego,
- 2) powierzchnia aktywna przyrodniczo nie powinna być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni działki, 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,
- 3) na działkach przylegających do drogi wewnętrznej (oznaczonych na rysunku projektu planu symbolem K1, K2) obowiązuje lokalizacja jednego rzędu drzew wzdłuż granicy posesji od strony drogi,
- 4) 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) zasięg uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej winien ograniczać się do granic własności,
- 6) obiekty mieszkalne i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanej własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,

6. Ustalenia inne:

- 1) dopuszcza się podziały i scalania działek wg załącznika graficznego niniejszej uchwały lub inne przy założeniu:
 - a) wydzielenie terenu pod komunikację wewnętrzną zgodnie z koncepcją wskazaną na rysunku planu,
 - b) minimalna wielkość działki wynosi 700m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki wynosi min.25m,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż 700m², dla celów infrastruktury technicznej obsługującej teren,
- 2) należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,
- 3) na obszarze zaznaczonym na projekcie planu jako strefa obserwacji archeologicznej na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę projekt budowlany należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku w zakresie dotyczącym ochrony archeologicznej,

- 4) 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: 1000, będący jednocześnie załącznikiem graficznym niniejszej uchwały.

Ustaleniami planu są wszystkie elementy wymienione w legendzie załącznika graficznego.

§3

Ustalenia niniejszego planu określają wszystkie ustalenia zawartych w §2 Uchwały Rady Gminy Łęczyce Nr XL/22/2002 z dnia 29 czerwca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla fragmentu wsi Świchowo.

§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 3,9744 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 Wojewódzkemu 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁĘCZYCE

Alojzy Schefke