

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Łęczyce
dla działki nr ew. 121 i części działki nr ew. 123
obręb Chmieleniec.*

Na podstawie art. 85 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz 717) w nawiązaniu do 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. 15 poz 139 z 1999r. wraz z późn. zm.) oraz 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 nr 142 poz 1591 z późn. zm.)

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

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 121 oraz części działki nr ew. 123 obręb Chmieleniec.

1. Teren o powierzchni 1.900 ha przeznacza się na funkcję:
 - 1) produkcji, usług rzemiosła, usług, składów (określenie w załączniku graficznym symbolem P/UR/U/S),
 - 2) mieszkaniowo-usługową realizowanych jako zintegrowany funkcjonalnie program w ramach jednego budynku w formach zabudowy jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług rzemiosła jako funkcję towarzyszącą z max.. udziałem 20% powierzchni całkowitej zabudowy działki (określenie w załączniku graficznym symbolem MN/U/UR),
 - 3) usługi łączności
 - 4) komunikację - drogę dojazdową - (określenie w załączniku graficznym symbolem K).
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w obszarze urządzeń melioracyjnych (zbiornika retencyjnego) oraz w strefach ochronnych linii przesyłowych oznaczonych na rysunku planu:
 - a) linii energetycznej wysokiego napięcia ,
 - b) linii energetycznej średniego napięcia,
 - c) gazociągu
 - 2) dla budynków w obszarze P/UR/U/S wprowadza się następujące uwarunkowania:
 - a) maksymalny procent zabudowy 25%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12m,
 - 3) dla budynków w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej w obszarach MN/U/UR 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 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) 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,

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji:
 - a) w oparciu o istniejący wjazd z drogi powiatowej dz. nr ew.82
 - b) z drogi dojazdowej K (o szerokości w liniach rozgraniczających min.8m wliczając istniejącą drogę dojazdową w granicach dz. nr ew. 121/2),
 - c) dopuszcza się wytyczanie dróg wewnętrznych przy założeniu, że min. szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynosi 6m,
- 2) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji na podłożu utwardzonym i nieprzepuszczalnym,
- 3) nie dopuszcza się podziału wtórnego działek powodującego konieczność budowy bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej,

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,
- 3) 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,
- 4) odprowadzenie wód opadowych po opracowaniu kompleksowego rozwiązania:
 - a) z dachów – powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów, placów manewrowych i składowych - poprzez separatory ropopochodne do gruntu w granicach działek,
 - c) wszelkie ingerencje w dotychczasowy przebieg układu melioracyjnego i cieków wodnych należy być na etapie projektowym uzgadniana i zgłaszana do odpowiedniego organu zarządzającego wg kompetencji,
- 5) 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,
- 6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem paliw ekologicznych,
- 7) usuwanie odpadów stałych (komunalnych) – po segregacji w miejscu powstania wg grup asortymentowych winny być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,
- 8) usuwanie odpadów stałych (poprodukcyjnych) - odpady ropopochodne i zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy gromadzić w szczelnych, oznakowanych pojemnikach ustawionych na nieprzepuszczalnym podłożu w obszarze terenu wskazanego do zlokalizowania parkingu i przekazywane specjalistycznemu przedsiębiorstwu do zagospodarowania,
- 9) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów, przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących zanieczyścić wody gruntowe i powierzchniowe,
- 10) 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,

- 11) dopuszcza się realizację towarzyszących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji,
 - 12) rozwój infrastruktury technicznej, a w szczególności gospodarki wodno-ściekowej, powinien poprzedzać planowaną zabudowę.
5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:
- 1) teren planu znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Łeby i Redy, na terenie którego obowiązują przepisy szczególne,
 - 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 30% 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,
 - 5) wzdłuż granicy terenu P/UR/U/S należy wprowadzić nasadzenia przynajmniej 1 rząd drzew stanowiących pas zieleni ochronnej,
 - 6) 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%,
 - 7) zasięg uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej winien ograniczać się do granic własności,
 - 8) 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) dla terenu MN/U/UR dopuszcza się podziały działek wg rysunku na załączniku planu lub inne przy założeniu:
 - a) minimalna wielkość działki wynosi 2000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki wynosi min.25m,
 - c) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż 2000m², dla celów infrastruktury technicznej obsługującej teren,
 - 2) dla terenu P/UR/U/S obowiązuje zakaz podziału terenu,
 - 3) należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,
 - 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 zawarte w §2 Uchwały Rady Gminy Łęczyce Nr XXV/50/2000 z dnia 12 sierpnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce

§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 1.900 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁĘCZYCE

Alojzy Schefke

N ZAGOSPODAROWANIA SO GMINY ŁĘCZYCE

MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA Z
DO CELOW PROJEKTOWYCH

SKALA 1:500

c działka nr ew. 121/1, fragmenty działek nr ew. 121/2 i 123
y uchwały nr.....

Województwo pomorskie
Powiat Wejherowo
Gmina Łęczyce
Obszar Chmielarniec
KIERG 4001/ 2002
Kl. rek. 113 / 2002
Sektora 314.214.222, 2241.2242
Prace polowe: Szymon Sławinski
Prace kameralne: Szymon Sławinski

Nie wyklucza się istnienia innych nie wyliczonych na niniejszej mapie
urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji
lub o których brak jest informacji w istniejących branżowych.

Pomiar szczegółów metodą bezpośrednią bez prawnego ustalenia granic

Wszelkie inne obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez
jednostki wykonawstwa geodezyjnego

LEGENDA:



granice obszaru objętego planem



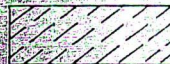
linia rozgraniczająca tereny o różnym
sposobie użytkowania



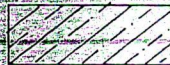
nieprzekraczalna linia zabudowy



strefa ochronna linii energetycznej
wysokiego napięcia



strefa ochronna linii energetycznej
średniego napięcia



strefa ochronna gazociągu



urządzenia melioracyjne
(zbiornik retencyjny)

K

funkcja komunikacyjna

UŁ

funkcja urządzeń tężalności

MN/U/UR

funkcja mieszkaniowo - usługowa,
usługi rzemiosła

P/UR/U/S

funkcja przemysłowo - usługowo -
składowa - usługi rzemiosła

• PRACOWNIA URBANISTYCZNA •
Gabriela Rembarz

80-390 Gdańsk

ul. Krzywoustego 29C/10

tel. (58) 553 46 82

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁĘCZYCE

ZLECENIODAWCA:
URZĄD GMINY
ŁĘCZYCE

GŁÓWNY
PROJEKTANT
WSPÓŁAUTOR

mgr inż. arch. Gabriela Rembarz
upr. urb. nr 1494
mgr inż. arch. Katarzyna Rembarz