

UCHWAŁA NR VIII/32/2015 RADY GMINY ŁĘCZYCE

z dnia 27 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Godętowo, gmina Łęczyce

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 i art. 40, ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594), art. 4 ust. 1 i art. 13, pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t. j. z 2010 r., Nr 17, poz. 95 ze zmianą z 2011 r., Nr 117, poz. 676) **Rada Gminy Łęczyce uchwala, co następuje:**

§ 1.1 Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce” na podstawie Uchwały Rady Gminy Łęczyce Nr XXXII/24/2013 r. z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Godętowo, gmina Łęczyce, uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Godętowo, gmina Łęczyce, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar położony w obrębie Godętowo, o powierzchni ok. **37,12** ha, którego granice określa rysunek planu.

§ 2.1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzonych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 3.3

1. Ustala się podział obszaru objętego zmianą planu na 10 terenów urbanistycznych, przedstawionych w tekście i w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za pomocą następujących symboli:

- 1) **01.R** – tereny rolnicze;
- 2) **02.RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 3) **03.US** – tereny sportu i rekreacji;
- 4) **04.MN – 05.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- 5) **06.KS** – tereny komunikacji samochodowej i dróg wewnętrznych;
- 6) **07.KDW – 09.KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) **10.KDX** – tereny ciągów pieszych;

2. Wyjaśnienie pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się od frontu działki;
- 2) **budynek pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy. Standard zabudowy budynków gospodarczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych;

- 3) **dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych, przedział kątów nachylenia połaci dachów stromych wynosi od 22° do 45°;
- 4) **działalność nieuciążliwa** – działalność nie powodująca oddziaływań szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz nie pogarszająca stanu środowiska;
- 5) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 6) **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków (mieszkalnych, gospodarczych, usługowych, art.) znajdujących się na działce budowlanej liczonej po zewnętrznym obrysie do powierzchni tej działki budowlanej (inwestycyjnej).
- 7) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica głównej bryły budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku;
- w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
 - w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od frontu działki jest najmniejsza;
- 8) **kąt nachylenia dachu** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, podokienniki, zadaszenia nad wejściami, ryzality, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, art. (ich wysunięcie w stronę drogi nie może przekraczać linii nieprzekraczalnej o wielkość równą 1,50 m, mierzoną prostopadłe do ściany frontowej budynku oraz nie mogą być szersze niż 30% m szerokości elewacji, mierzone równoległe do ściany frontowej budynku);
- 10) **podstawowe przeznaczenie terenu** – funkcja dominująca na danym terenie urbanistycznym wydzielonym liniami rozgraniczającymi określająca również charakter projektowanej zabudowy, art. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 11) **powierzchnia biologicznie czynna** – jest to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 12) **teren urbanistyczny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §3, pkt.1 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 13) **wskaźnik zabudowy** – jest to stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 14) **wysokość zabudowy** – jest to wymiar mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów.

§ 4. 4

1. **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:** Zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

2. **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

- 1) na terenie objętym niniejszym planem miejscowym nie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ani zabudowa zagrodowa;
- 2) nową zabudowę należy kształtować wg szczegółowych warunków opisanych dla poszczególnych terenów urbanistycznych;
- 3) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – ustala się odrębnie dla każdej karty terenu; podczas podziału dopuszcza się tolerancję wielkości powierzchni działki do 5%;
- 4) minimalna wielkość działki, na której dopuszcza się wznoszenie budynków nie dotyczy działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 5) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek (niż ustalone odrębnie dla każdej karty terenu) w celu uzupełnienia istniejących działek dla poprawy zagospodarowania lub dostępności komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 6) możliwe jest wydzielenie niezbędnych działek pod obsługę infrastruktury technicznej oraz pod ciągi komunikacji o powierzchni niezbędnej dla potrzeb danej inwestycji.

3. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) obszar planu leży w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy – Łeby”, zgodnie z Uchwałą Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455 z dnia 2 czerwca 2010 r.);
- 2) na terenie planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) południowo-zachodnią granicę obszaru opracowania stanowi rzeka Węgorza, będąca śródlądową wodą powierzchniową, istotną dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa;
- 4) na obszarze opracowania znajdują się rowy P-7, W-20 i W-21 stanowiące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych;
- 5) zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 6) właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowej wody publicznej, jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód (w tym konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych służących utrzymaniu cieków w dobrym stanie technicznym oraz z uwagi na ograniczenie zagrożeń powodziowych), w związku z czym należy umożliwić dojazd do rzeki (Strugi) Węgorze, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i nasadzeń o szerokości 10,0 m;
- 7) przedmiotowy obszar znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 107 „Pradolina rzeki Łeba” objętego ochroną na podstawie ustawy Prawo wodne (Obszar Najwyższej Ochrony – ONO); projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. Zgodnie z dokumentacją (KDH2/013/5914/96) na obszarach ochronnych (ONO) ustala się następujące zasady:
 - a) zakaz lokalizowania wysypisk odpadów komunalnych, składowisk przemysłowych i promieniotwórczych oraz innych niebezpiecznych dla wód podziemnych;
 - b) zakaz lokalizowania wylewisk ścieków, gnojowicy i innych substancji niebezpiecznych;
 - c) zakaz lokalizowania dużych składów paliw oraz innych dużych obiektów przemysłowych uciążliwych dla środowiska;
 - d) zakaz zrzutu ścieków sanitarnych, przemysłowych, technologicznych i innych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych;
 - e) w/w zakaz obowiązuje również zrzuty z kanalizacji deszczowej z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz gospodarstw rolnych;

- f) zakaz zrzutu ścieków i wód wymienionych w ppkt. d) i e) bez oczyszczenia do wód powierzchniowych;
 - g) zakaz magazynowania, składowania odpadów oraz substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
 - h) zakaz lokalizowania innych obiektów (w tym ferm hodowlanych oraz ferm zwierząt futerkowych) lub prowadzenia działalności gospodarczej bez stosowania rygorów w pkt. a), f) i g);
 - i) zakaz eksploatacji torfów lub innych surowców mineralnych;
- 8) należy zachować w jak największym stopniu istniejące aleje przydrożne oraz pojedyncze zadrzewienia zlokalizowane wzdłuż dróg oraz pozostałe wskazane na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Jednocześnie dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku:
- zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego w obrębie nowo projektowanych skrzyżowań istniejących i nowo projektowanych dróg obsługujących teren planu;
 - przebudowy lub remontu istniejących dróg publicznych;
 - budowy nowej lub przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu planu, kolidującej z istniejącymi zadrzewieniami.
- 9) na obszarze planu ustala się zachowanie istniejących terenów zieleni, cennych zbiorowisk roślinnych art. oraz zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzaczeń jako uzupełnień przestrzennych;
- 10) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zielen izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń; do planowanych nasadzeń należy używać gatunków roślin rodzimych, zgodnych siedliskowo i geograficznie;
- 11) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach inwestycji;
- 12) na obszarze planu ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami prawa;
- 13) w otoczeniu dróg obowiązek zabezpieczenia przed hałasem (wyższym niż dopuszczony) nowych terenów inwestycyjnych leży po stronie inwestora i jego następców prawnych;
- 14) na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy w wyniku zbierania odpadów i odprowadzania ścieków;
- 15) zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- 16) w granicach planu należy zachować istniejące wody śródlądowe;
- 17) nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń, w tym zmianą spływu wód powierzchniowych);
- 18) podczas realizacji ustaleń powyższego planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;

4. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) Ustalenia dla strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu dworsko-folwarcznego: Część obszaru opracowania (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem w Godętowie, wpisanego do rejestru zabytków - dwór, folwark: spichlerz, stajnia, obora, stelmacharnia pod nr 168 z dnia 12.12.1961 r. (dwór) oraz pod nr 793 z dnia 03.05.1978 r. (budynki gospodarcze); W strefie ochrony ekspozycji ustala się:
- a) ochronę i zachowanie panoram i szczególnie wartościowych wglądów krajobrazowych (czynnych i biernych) na: historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę oraz historycznie ukształtowany krajobraz, układ dróg oraz zadrzewień śródpolnych, parkowych i szpalerów drzew poprzez właściwe kształtowanie linii zabudowy, obniżenie intensywności zabudowy i ograniczenia gabarytowe (pozostawienie jak największego obszaru wolnego od zabudowy od strony północnej);

- b) równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów i budowli niszczących walory krajobrazowe i całkowicie przesłaniających widok krajobrazowe;
 - d) stosowanie dla budynków nie będących budynkami zabytkowymi:
 - w elewacjach budynków: cegły lub tynku w kolorze białym lub w kolorach pastelowych (odcienie koloru piaskowego i popielatego),
 - dachów: w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, popielatego;
 - e) przy wprowadzaniu nowej zabudowy obowiązuje uwzględnienie:
 - skali i charakteru zabudowy zabytkowej (historycznej),
 - w formie architektonicznej harmonijne połączenie cech zabudowy współczesnej z wartościami historycznym,
 - wysokiego standardu materiałowego i technologicznego, przy użyciu tradycyjnych materiałów;
- 2) Ustalenia dla stanowisk archeologicznych: Na obszarze planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych:
- nr 14 (16 na obszarze AZP 07-37) – ślad osadnictwa i osada z epoki kamienia, średniowiecza;
 - nr 10 (nr 12 na obszarze AZP 07-37) – ślad osadnictwa z epoki późnego średniowiecza. Wszelkie prace ziemne w obrębie stref należy poprzedzić badaniami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia obiektów na obszarze planu, w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 2) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych ustala się:
 - dopuszcza się lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 1,0 m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia;
 - na terenie całego planu nie dopuszcza się lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych;
- 3) na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;
- 4) zakazuje się lokalizowania reklam emitujących zmienne światło art. typu LED skierowanych częścią ekspozycyjną w kierunku dróg publicznych oraz okien w obiektach mieszkalnych i usługowo – mieszkalnych;
- 5) ogrodzenia nieruchomości od strony dróg należy ujednolicić pod względem: wysokości, użytego materiału lub kolorystyki; ogranicza się wysokość ogrodzenia do max. 2,0 m. Należy stosować materiały takie jak art.: drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka obsadzona żywopłotem;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, ujęć wody pitnej, hydroforni, pompowni, stacji transformatorowych oraz innych urządzeń (nieoznaczonych na rysunku planu) na terenach prywatnych oraz ich przejście przez właściwego gestora urządzeń.

6. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY: Powyższe elementy określono w Rozdziale II – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów urbanistycznych oraz w załączniku nr 1 do uchwały zawierającym rysunek planu w skali 1:2000.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:

- 1) na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze;
- 2) na obszarze opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) na obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych terenów w Rozdziale II niniejszej uchwały;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi krajowej nr 6 powodujących konieczność ustanawiania dodatkowych zjazdów z drogi krajowej.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: Nie ustala się.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) **Zaopatrzenie w wodę:** a. nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; b. nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą; c. w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; d. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki na potrzeby infrastruktury i budowl z nią związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego);
- 2) **Zaopatrzenie w energię elektryczną:** a. nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; b. nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą; c. dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu; d. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowl z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego); e. możliwe jest lokalizowanie transformatorów nasłupowych, w ramach potrzeb, w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych; f. dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.
- 3) **Zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:** a. nowe sieci gazowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; b. indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło – w oparciu o źródła o niskiej emisji spalin i technologie ekologiczne (zakaz stosowania paliw węglowych do celów grzewczych w nowych obiektach budowlanych);
- 4) **Gospodarka odpadami stałymi:** Odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomością zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Łęczyce, okresowo wywożone z posesji tylko przez uprawnioną firmę wywozową na składowisko odpadów na warunkach ustalonych przez zarządzającego składowiskiem.
- 5) **Odprowadzanie ścieków:** a. nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci; b. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowl z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego);
- 6) **Odprowadzanie wód opadowych:** a. wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczane do obowiązujących parametrów i odprowadzane do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, art.; b. pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki; c. dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowl z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego); d. nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich

na teren sąsiedniej nieruchomości; e. ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6.

7) **Zaopatrzenie w inne sieci:** a. dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci teletechnicznych (m. in.: telefonicznej, telewizji kablowej, teleinformatycznej) w postaci kabla podziemnego lub światłowodowego w liniach rozgraniczających dróg jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają; b. dopuszcza się budowę i rozbudowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi; c. dopuszcza się indywidualne rozwiązania dostępu do sieci telewizyjnych oraz satelitarnych.

8) **Układ komunikacyjny:** a. nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga krajowa nr 6 (poza granicami niniejszego planu);

- w przypadku realizacji planowanej drogi ekspresowej ustala się zmianę kategorii drogi krajowej nr 6 na niższą, przy zachowaniu jej dotychczasowych parametrów;
- zakaz lokalizowania nowych zjazdów z istniejącej drogi krajowej nr 6 (w przypadku zmiany kategorii drogi niniejszy zakaz traci moc);
- wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, budowa infrastruktury, w tym nawierzchni dróg wewnętrznych, parkingów, chodników, ścieżek rowerowych lub innych urządzeń) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi, natomiast odległość zabudowy winna być zgodna z przepisami odrębnymi; b. podstawowy układ komunikacyjny stanowią: droga powiatowa nr 1318G oraz drogi gminne (poza granicami planu). Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni art. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg publicznych; c. układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne – stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych, poprzez ustanowienie służebności przejazdu lub poprzez udział właścicieli działek budowlanych w powierzchni drogi wewnętrznej; projekt podziału pod drogi wymaga uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych w zakresie przyłączenia nowo wydzielanych dróg wewnętrznych do dróg publicznych; d. w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciw-pożarowych; e. na terenie zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów urbanistycznych.

11. USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących.

12. USTALA SIĘ STAWKĘ PROCENTOWĄ SŁUŻĄCĄ NALICZANIU OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W art. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM W WYSOKOŚCI:

Oznaczenie karty terenu	Stawka procentowa
01.R	0 %
02.RU	0 %
03.US	0 %
04.MN, 05.MN	30 %
06.KS	0 %
07.KDW – 09.KDW	0 %
10.KDX	0 %

13. USTALENIA INNE:

- 1) **Ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:** Nie ustala się.
- 2) **Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:** Nie ustala się.
- 3) **Ustalenia dotyczące terenów pod budowę obiektów handlowych:** Nie ustala się.
- 4) **Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:** Na terenie 03.US możliwe jest lokalizowanie imprez masowych – należy stosować zasady przepisów szczegółowych.

5) Ustalenia dotyczące pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej: Nie ustala się.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 5.5

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.R**, o powierzchni równej **31,62 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 01.R**.

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny rolne;
- b) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;
- c) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

a) przedmiotowy teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem w Godętowie, wpisanego do rejestru zabytków. W strefie ochrony ekspozycji należy stosować zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ustalenia określone w §4, ust. 4, pkt. 1 niniejszej uchwały;

b) na przedmiotowym terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 12 (na obszarze AZP 07-37) – należy stosować zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ustalenia dla stanowisk archeologicznych określone w §4, ust. 4, pkt. 2 niniejszej uchwały;

c) zakaz zabudowy kubaturowej (trwale lub tymczasowo związanej z gruntem wymagających pozwolenia na budowę);

d) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu, z zachowaniem odległości zabudowy (w tym również infrastruktury technicznej) od drogi krajowej nr 6 zgodnie z zapisami ustawy o drogach publicznych, tj. minimum 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;

e) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;

f) gospodarka rolna powinna być prowadzona w oparciu o następujące zasady ochrony i rozwoju przestrzeni rolniczej:

- minimalizacja stosowania nawozów i środków ochrony roślin,
- zahamowanie degradacji wód powierzchniowych,
- zakłada się prowadzenie upraw polowych i pielęgnacji użytków zielonych z ograniczeniem środków chemicznych,
- stosowanie biodynamicznych zasad gospodarowania,
- wyklucza się stosowanie gnojowicy, nawożenie powinno być oparte o wytwarzane w gospodarstwach rolnych nawozy organiczne pochodzące z hodowli i kompostów,
- wyklucza się hodowlę bezściółkową,
- zakaz lokalizowania obiektów służących do obsługi produkcji rolnej (w tym ferm hodowlanych, ubojni, itp. oraz ferm zwierząt futerkowych);
- zakaz eksploatacji torfów lub innych surowców mineralnych;

g) zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych (z wyjątkiem zapisu w 4, ust. 2, pkt. 5 i 6 oraz ust. 10, pkt. 1, 2, 5 i 6);

h) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych, jeżeli taka konieczność będzie wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;

i) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz urządzeń i obiektów związanych z ich kontrolą;

- j) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- k) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z istniejącej drogi krajowej nr 6; po zmianie klasyfikacji drogi na niższą niniejszy zakaz traci moc;
- l) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 99%.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02.RU**, o powierzchni równej **0,87 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 02.RU**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny rolne z możliwością lokalizacji obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- b) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 400 m²;
- c) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) przedmiotowy teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem w Godętowie, wpisanego do rejestru zabytków. W strefie ochrony ekspozycji należy stosować zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ustalenia określone w §4, ust. 4, pkt. 1 niniejszej uchwały;
- b) zabudowa wolnostojąca związana z obsługą produkcji rolnej, w tym zabudowa gospodarcza, inwentarska oraz obiekty związane z usługami i handlem produktami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności rolniczej;
- c) zakaz lokalizowania ferm hodowlanych, ubojni, itp. oraz ferm zwierząt futerkowych;
- d) ustawienie budynku głównego kalenicą główną równoległą do krawędzi drogi powiatowej;
- e) z zastrzeżeniem lit. f, nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- f) powyższe nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z potrzeb infrastruktury;
- g) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych;
- h) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; 3 mp/na każde 100 m² powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 2 mp na 1 obiekt i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;

3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- b) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych jako obiektów wolnostojących;
- c) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 15% powierzchni terenu;
- d) intensywność zabudowy: do 0,4;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego – dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9,0 m;
- f) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 8,0 m;
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wszystkich budynków: 0,5 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku;
- i) dopuszczalne rodzaje dachów: dla budynku głównego dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dachy dwuspadowe oraz naczółkowe, dla budynków pomocniczych dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie;
- j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: 20° – 45°;
- k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 15° – 45°;

l) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku głównego: 50,0 m, budynków pomocniczych: 20,0 m;

m) kolorystyka elewacji:

- należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły,
- dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą,
- zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

n) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych (w tym blachodachówki) w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu, zieleni lub grafitu;

o) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 i 10,0 od linii rozgraniczających z drogami, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;

p) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;

q) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni terenu, w tym 5% pod drzewa i krzewy,

r) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową (istniejący zjazd z drogi powiatowej poprzez teren działki nr 13/17) oraz o drogę wewnętrzną (dz. nr 13/12);

4) Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną:

a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.US**, o powierzchni równej **0,28 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 03.US**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – ogólnodostępne tereny rekreacji i sportu z możliwością lokalizacji np.: placu zabaw, boiska sportowego, terenu zieleni, itp.;
- b) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- c) tymczasowe – nie ustala się;
- d) wyklucza się funkcje: produkcja, zabudowa mieszkaniowa.

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) przedmiotowy teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem w Godętowie, wpisanego do rejestru zabytków. W strefie ochrony ekspozycji należy stosować zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ustalenia określone w §4, ust. 4, pkt. 1 niniejszej uchwały;
- b) przedmiotowy teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 16 (na obszarze AZP 07-37) – należy stosować zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ustalenia dla stanowisk archeologicznych określone w §4, ust. 4, pkt. 2 niniejszej uchwały;
- c) dopuszcza się budowę obiektów oraz urządzeń związanych z rekreacją, kulturą fizyczną i sportem oraz edukacją;
- d) dopuszcza się budowę boiska sportowego o nawierzchni ziemnej, trawiastej lub sztucznej wraz z niezbędnymi urządzeniami i elementami zagospodarowania terenu;
- e) możliwa jest budowa obiektów kubaturowych (niezbędne budynki gospodarcze i socjalne przeznaczone wyłącznie do obsługi planowanej funkcji);
- f) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury, w tym m. in.: altany, zadaszenia, ławki, murki, ścieżki, fontanny, preferowane stosowanie materiałów naturalnych: drewno, kamień, itp.;
- g) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury technicznej;
- h) na terenie możliwe jest lokalizowanie imprez masowych – należy stosować zasady przepisów szczegółowych;

- i) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu w postaci terenowych obiektów rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych, obiektów sprzedaży okolicznościowej w okresie kiermaszów, festynów – stragany sezonowe, itp.;
- j) miejsca postojowe wynikające z rodzaju inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości, minimum 10 miejsc parkingowych;
- k) nie dopuszcza się wtórnych podziałów terenu;
- l) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%.

3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 20%;
- b) intensywność zabudowy: od 0,002 do 0,05;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynków gospodarczych i socjalnych – max. 6,0 m;
- d) dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- e) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe, dopuszcza się dachy jednospadowe;
- f) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych: min. 12°, max. 35°;
- g) rodzaj pokrycia dachu: należy zastosować dachówkę ceramiczną, betonową lub materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- h) teren należy ogrodzić; w przypadku budowy boiska za bramkami usytuować wysoką siatkę (min. 8,0 m);
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy: od dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- j) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową (istniejący zjazd z drogi powiatowej poprzez teren działki nr 13/17) oraz o drogę wewnętrzną 09.KDW (dz. nr 13/12).

4. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu **04.MN i 05.MN**, o powierzchni równej **3,22 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 04.MN, 05.MN**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej (działalność nieuciążliwa) o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- c) tymczasowe – nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) przedmiotowy teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem w Godętowie, wpisanego do rejestru zabytków. W strefie ochrony ekspozycji należy stosować zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ustalenia określone w §4, ust. 4, pkt. 1 niniejszej uchwały;
- b) przedmiotowy teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 16 (na obszarze AZP 07-37) – należy stosować zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ustalenia dla stanowisk archeologicznych określone w §4, ust. 4, pkt. 2 niniejszej uchwały;
- c) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej;
- d) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- e) podział na nowe działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m²;
- f) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości; nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie oraz w przypadku wprowadzenia usług - 3 mp/każde 100 m² powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 2 mp;

3) Wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy: maksymalnie 20%;
- b) intensywność zabudowy: do 0,4;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy budynku głównego – maksymalnie 8,0 m;
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0 m;
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych gruntu;
- f) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wszystkich budynków: 0,6 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku;
- g) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dachy dwuspadowe, naczółkowe oraz dwuspadowe krzyżujące się;
- i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów budynku głównego: $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: $22^{\circ} - 45^{\circ}$;
- k) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiałów dachówko podobnych (w tym blachodachówki) w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- l) kolorystyka elewacji:
 - należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły,
 - dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą,
 - zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- m) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: 16,0 m,
- n) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 oraz 10,0 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- o) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- p) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60%.
- q) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę powiatową nr 1318G poprzez drogi wewnętrzne 09.KDW, 08.KDW, 07.KDW oraz teren 06.KS;

4) Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10. **Ustalenia szczegółowe dla terenów o funkcji: komunikacja, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 06.KS, o powierzchni równej **0,54 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 06.KS**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny komunikacji samochodowej, tereny dróg wewnętrznych oraz parkingów lub miejsc postojowych;
- b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) teren należy przeznaczyć na obsługę komunikacyjną terenów 04 i 05.MN, w tym drogę wewnętrzną, parkingi lub miejsca postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe oraz pas ochronny nowej zabudowy (np. w postaci nasadzeń zieleni wysokiej i izolacyjnej);
- b) minimalna szerokość drogi wewnętrznej: 8,0 m w liniach rozgraniczających;

- c) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne dla planowanych ciągów komunikacyjnych;
- d) obsługa komunikacyjna terenu w oparciu o drogę powiatową nr 1318G poprzez drogi wewnętrzne 09.KDW, 08.KDW oraz 07.KDW;
- e) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu oraz drogi wewnętrznej na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą, z zastrzeżeniem zachowania warunku minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6, tj. minimum 10,0 m;
- f) dopuszcza się budowę zjazdów na działki budowlane;
- g) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%.

3) Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną:

- a) zgodnie z zapisami §4, ust. 10.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 07.KDW, o powierzchni równej **0,07 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 07.KDW**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m;
- b) minimalna szerokość placu manewrowego w liniach rozgraniczających: 16,0 x 16,0 m;
- c) obsługa komunikacyjna terenu w oparciu o drogę powiatową nr 1318G poprzez drogi wewnętrzne 09.KDW, 08.KDW oraz teren 06.KS;
- d) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
- e) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
- f) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- g) dopuszcza się budowę zjazdów na działki budowlane;
- h) dopuszcza się miejsca postojowe.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 08.KDW, o powierzchni równej **0,31 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 08.KDW**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m;
- b) obsługa komunikacyjna terenu w oparciu o drogę powiatową nr 1318G poprzez drogę wewnętrzną 09.KDW;
- c) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
- d) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
- e) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- f) dopuszcza się budowę zjazdów na działki budowlane;
- g) dopuszcza się miejsca postojowe.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 09.KDW, o powierzchni równej **0,20 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 09.KDW**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem nr 1;
- b) obsługa komunikacyjna drogi wewnętrznej w oparciu o drogę powiatową nr 1318G oraz teren działki nr 13/17– istniejący zjazd z drogi powiatowej;
- c) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;
- d) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
- e) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą;
- f) dopuszcza się budowę zjazdów na działki budowlane;
- g) dopuszcza się miejsca postojowe.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.KDX, o powierzchni równej **0,01 ha**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące: **NUMER TERENU URBANISTYCZNEGO I SYMBOL: 10.KDX**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny ciągów pieszych;
- b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m;
- b) obsługa komunikacyjna ciągu pieszego w oparciu o drogę wewnętrzną 07.KDW, teren 06.KS oraz drogi wewnętrzne 08 KDW i 09.KDW;
- c) ustala się klasę drogi – ciąg pieszy;
- d) dopuszcza się nawierzchnie utwardzone oraz półprzepuszczalne;
- e) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;
- f) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

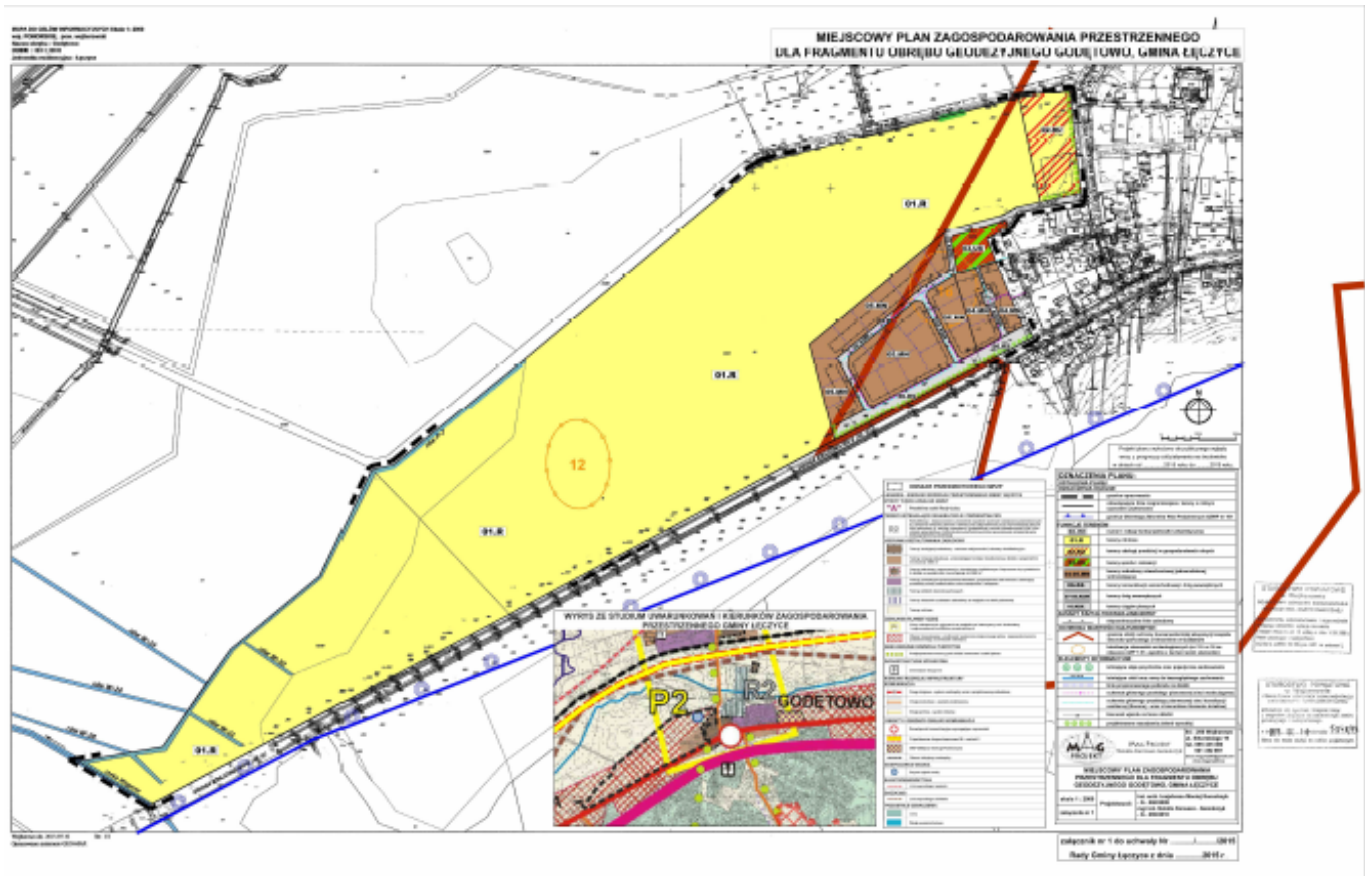
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Łęczycach

Krzysztof Licau

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/32/2015
Rady Gminy Łęczyce
z dnia 27 kwietnia 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/32/2015

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 27 kwietnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/24/2013 Rady Gminy Łęczyce z dnia 18 marca 2013 r., Wójt Gminy Łęczyce przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Godętowo, gmina Łęczyce.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi na piśmie w terminie do 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 lutego 2015 roku do 16 marca 2015.

W dniu 03 marca 2015 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął 01 kwietnia 2015 roku. Na podstawie art. 17, pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) Wójt Gminy Łęczyce przedstawia Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20, ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w czasie dyskusji publicznej nie złożono uwag do planu.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Godętowo, gmina Łęczyce

Rada Gminy Łęczyce po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia MPZP dla fragmentu obrębu geodezyjnego Godętowo, gmina Łęczyce, na wniosek Wójta rozstrzyga co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących „z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7, ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą – czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych

Nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga krajowa nr 6 (poza granicami niniejszego planu). Podstawowy układ komunikacyjny stanowią: droga powiatowa nr 1318G oraz drogi gminne (poza granicami planu). Budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni art. na warunkach określonych przez zarządcę drogi, dozwolony jeden wjazd na każdą działkę budowlaną z dróg publicznych. Układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne. **Na terenie objętym przedmiotowym planem nie wyznacza się dróg gminnych, publicznych.** Drogi układu pomocniczego, wydzielone na terenie opracowania to drogi wewnętrzne, na gruntach Skarbu Państwa lub Gminy Łęczyce. Gmina Łęczyce docelowo przewiduje wybudować, urządzić oraz utrzymywać następujące drogi i tereny w granicach planu:

1. **06.KS (częściowo)** - tereny komunikacji samochodowej, tereny dróg wewnętrznych oraz parkingów lub miejsc postojowych (a także chodniki, ścieżki rowerowe oraz pas ochronny nowej zabudowy, np. w postaci nasadzeń zieleni wysokiej i izolacyjnej), niezbędne w celu obsługi komunikacyjnej terenu gminnego 04.MN;

2. **08.KDW** oraz **09.KDW(częściowo)** - drogi wewnętrzne niezbędne w celu obsługi komunikacyjnej terenu gminnego 04.MN;

3. **07.KDW** oraz **10KDX** - droga wewnętrzna oraz ciąg pieszy (tereny będący własnością gminy) stanowiące obsługę komunikacyjną terenu gminnego 04.MN i łączące teren 06.KS i 04.MN z terenem 03.US;

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowania budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu. Z drugiej strony tereny przeznaczone w zmianie planu do zagospodarowania będą dopuszczone do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ogólne zasady finansowania powyższych przedsięwzięć zostały przedstawione w punkcie **IV. Zasady realizacji inwestycji.**

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną :

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nowe sieci energetyczne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci energetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 4) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego);
- 5) możliwe jest lokalizowanie transformatorów nasłupowych, w ramach potrzeb, w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych;
- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych instalacji zasilania rezerwowego, szczególnie z zastosowaniem rozwiązań w oparciu o technologie ekologiczne.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) nowe sieci wodociągowe oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;
- 3) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- 4) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki na potrzeby infrastruktury i budowli z nią związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego);

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) nowe sieci kanalizacyjne oraz podłączenia nowych obiektów budowlanych do sieci należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego);

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych nie spełniające określonych przepisami norm powinny być podczyszczone do obowiązujących parametrów i odprowadzane do kanalizacji deszczowej (zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych) lub w przypadku braku kanalizacji deszczowej do rowów, zbiorników, studni chłonnych, art.;
- 2) pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki;
- 3) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki do potrzeb infrastruktury i budowni z nimi związanych (w granicach każdego terenu urbanistycznego);
- 4) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 5) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6.

IV. Zasady realizacji inwestycji

Podstawowym zadaniem dla Gminy Łęczyce jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

1. Obszar objęty projektem planu leży w strefie częściowo zabudowanej i jest zaopatrzony w energię elektryczną, wodę oraz dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej, dla obszarów już zabudowanych.

2. Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji, rozbudowy oraz budowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.

3. Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą i innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

4. Sąsiedztwo terenów przeznaczonych do zainwestowania jest już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania dla inwestycji gminnych będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), w ramach budżetów rocznych i wieloletnich planów inwestycyjnych. Sposób finansowania ze środków własnych będzie także określał kolejność realizacji poszczególnych zadań, w tym sieci wodociągowych, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej. Ponadto źródłem finansowania mogą być środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu miejscowego:

1. Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

2. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

3. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

4. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

5. Linie elektroenergetyczne i gazociągi realizowane będą przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.