

UCHWAŁA Nr

RADY GMINY ŁĘCZYCE

z dnia 18 marca 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2022r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXIV/14/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 3 marca 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie, po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce, zatwierdzonej uchwałą nr XVI/119/2019 Rady Gminy Łęczyce z dnia 20 listopada 2019r., uchwała się, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie składającą się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie" w skali 1:1000, stanowiącego integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Łęczyce o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łęczyce o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych – plik elektroniczny XML/GML, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 3) **lukarnach** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - ganków, wiatrołapów, okapów i gzymsów,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,

– innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;

- 5) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110kV;
- 7) pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV.

§ 5. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1U/MN, 2U/MN**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §13,
 - b) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków wykończenia cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub ugrów, kamieniem w partii cokołowej,
 - zakaz stosowania na elewacji okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw naturalnego spieku ceramicznego oraz szarości w wykończeniu matowym,
 - w zespołach budynków stosować ujednoliconą paletę barw,
 - c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m lub w granicy z działką,

b) lokalizację dojazdów i dojazdów.

§ 7.1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §14 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolami U/MN jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla terenu 2U/MN, znajdującego się w całości w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków: w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogących doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Redy-Łeby”, ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach GZWP nr 107 „Pradolina Rzeki Łeby”, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających

z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;

- 2) uwzględnienie dla projektowanych sieci infrastruktury technicznej przeznaczeń terenów ustalonych w planie;
- 3) pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN110kV o szerokości 40,0m (po 20,0 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN110kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, zlokalizowanych poza granicami opracowania;
- 3) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 3 i 4 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo po własnym nieutwardzonym terenie, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
- g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- i) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących lub słupowych.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U/MN**, **2U/MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, tj:
 - a) dla terenu 1U/MN:
 - w odległości 15,0m od granicy z drogą publiczną na działce nr ewid. 317 (ul. Długa), zlokalizowaną poza granicami planu;
 - w odległości 6,0m od granicy z drogami publicznymi na działkach nr ewid. 415/25 i 531/6 (odpowiednio: ul. Jana Pawła II i ul. Świerkowa), zlokalizowanymi poza granicami planu;
 - b) dla terenu 2U/MN:
 - w odległości 6,0m od granicy z drogami publicznymi na działkach nr ewid. 410 i 415/28 (odpowiednio: ul. Polna i ul. Kręta), zlokalizowanymi poza granicami planu;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla zabudowy usługowej - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości:
 - a) dla zabudowy usługowej - 45%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50%;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy usługowej: minimalna 0,00 – maksymalna 1,05,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna 0,00 – maksymalna 0,75;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku usługowego – do 12,0m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
 - b) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych – do 9,0m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
 - c) budynku pomocniczego – do 6,0m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku;
- 8) geometrię dachu:
 - a) dla budynku usługowego: dach płaski lub spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°,
 - b) dla budynku mieszkalnego: dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°,
 - c) dla budynku pomocniczego: dach płaski lub dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia

połaci dachowych od 18° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości do 1,8m,

- d) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) maksymalną wysokość poziomu posadzki parteru: do 0,6m;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 3, 4 i 5;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 2;

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U/MN**, **2U/MN** dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków pomocniczych;
- 2) wiat;
- 3) parkingów kubaturowych naziemnych – dla funkcji usługowej;
- 4) stosowanie łączników pomiędzy budynkami – dla funkcji usługowej.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości: 30%.


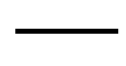
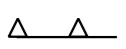
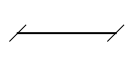
§ 17. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Łęczyce obejmującego działki o nr ewid. 415/3, 416/3 (obecnie 416/6), 414/7 we Wsi Łęczyce, uchwalony uchwałą Rady Gminy Łęczyce nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007r.

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR X/45/2007 Z DNIA 25 LIPCA 2007 ROKU, WE FRAGMENTCIE

Załącznik nr 1
do uchwały nr .../.../2022
Rady Gminy Łęczyce
z dnia 29 marca 2022 r.



OZNACZENIA DO RYSUNKU MPZP:

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WYMIAR

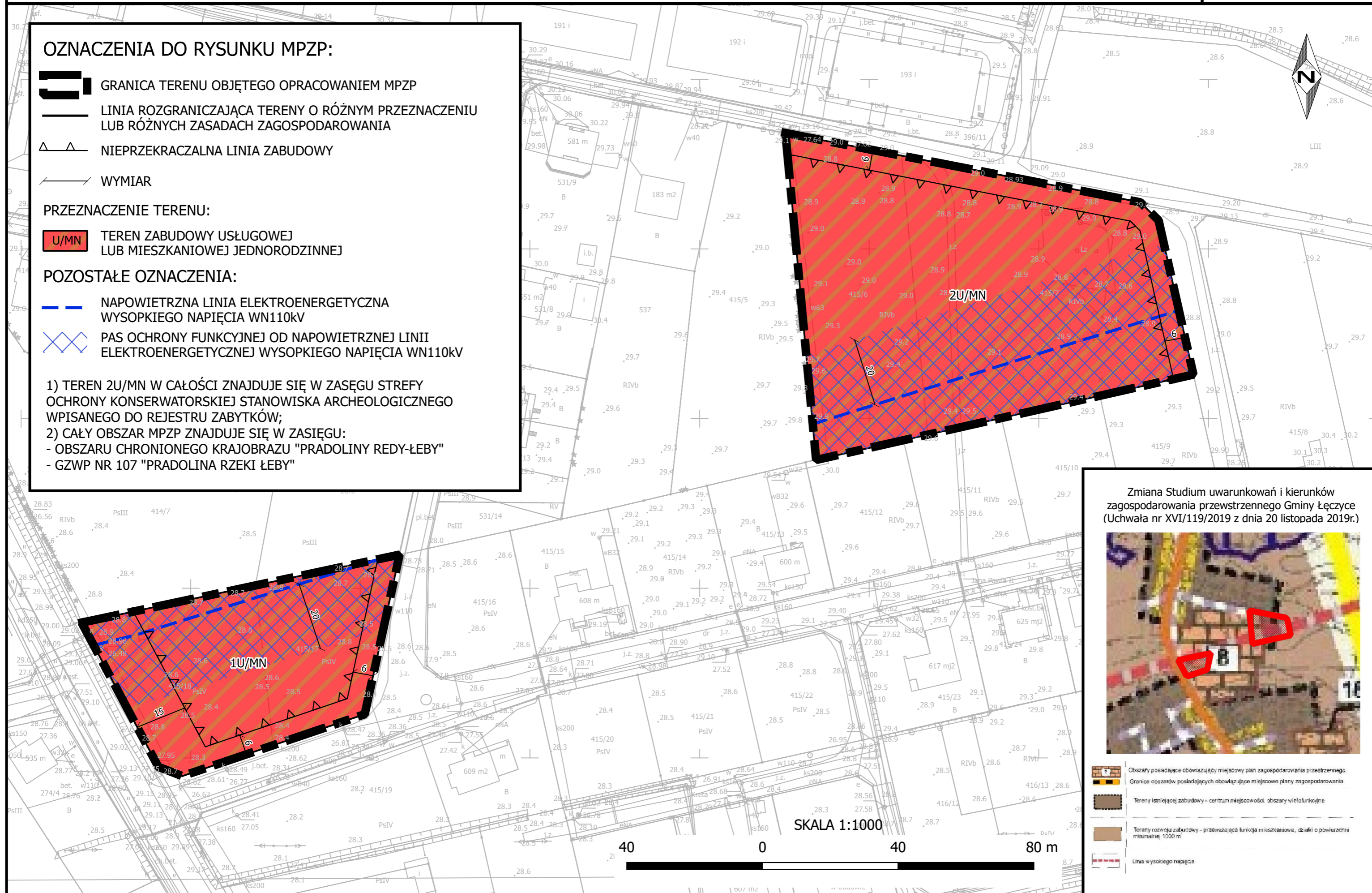
PRZEZNACZENIE TERENU:

-  **U/MN** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

-  NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN110kV
-  PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN110kV

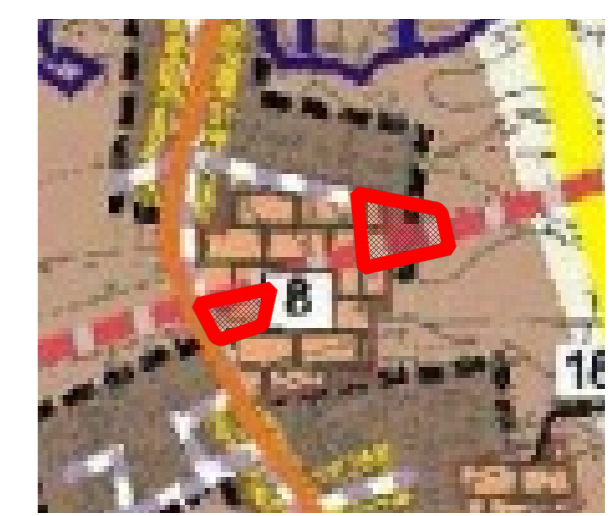
- 1) TEREN 2U/MN W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W ZASĘGU STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW;
- 2) CAŁY OBSZAR MPZP ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU:
 - OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "PRADOLINY REDY-ŁĘBY"
 - GZWP NR 107 "PRADOLINA RZEKI ŁĘBY"








SKALA 1:1000



Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyce (Uchwała nr XVI/119/2019 z dnia 20 listopada 2019r.)



-  Obszary posiadające obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
-  Granice obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania
-  Tereny istniejącej zabudowy - centrum miejscowości, obszary wielofunkcyjne
-  Tereny rozwoju zabudowy - przeznaczone funkcja mieszkaniowa, działki o powierzchni minimalnej 1000 m²
-  Linia wysokiego napięcia

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Gminy Łęczyce
z dnia 18 marca 2022

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŁĘCZYCE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR X/45/2007 Z DNIA 25 LIPCA 2007 ROKU, WE FRAGMENTCIE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Łęczyce rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 4 lutego 2022 r. do 28 lutego 2022 r.. W dniu 4 lutego 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwagi były przyjmowane do dnia 15 marca 2022 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Łęczyce nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3

do uchwały nr

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 18 marca 2022

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŁĘCZYCE

O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PROJEKCIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR X/45/2007 Z DNIA 25 LIPCA 2007 ROKU, WE FRAGMENTE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Łęczyce rozstrzyga co następuje:

§1 Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§2 Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno-komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada rozbudowy i modernizacji istniejących dróg gminnych.

1. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
3. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§3 Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik nr 4

do uchwały nr

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 18 marca 2022

DANE PRZESTRZENNE

Niniejszy załącznik zawiera zbiór danych przestrzennych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503).

UZASADNIENIE

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie

1. Opracowanie obejmuje dwa obszary o powierzchni łącznej ok. 1,2 ha w granicach działek nr ewid. 415/18, 415/17 (obszar I) i 415/6, 415/7 (obszar II), obręb Łęczyce. Granice obszaru I od zachodu wyznacza ul. Długa, od południa ul. Jana Pawła II, a od wschodu ul. Świerkowa. Od północy znajdują się działki niezabudowane. Granice obszaru II zawarte są pomiędzy ul. Polna (od północy), ul. Kręta (od wschodu), ul. Jana Pawła II (od południa). Teren opracowania to typowy obszar zurbanizowany niezabudowany. Obecnie porośnięty roślinnością niską, z pojedynczymi drzewami. W najbliższym sąsiedztwie powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynki mieszkalne, to najczęściej budynki dwukondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe), o wysokości ok. 9,0m z dachem spadzistym, niemniej jednak pojawiają się incydentalnie dachy płaskie. Budynki gospodarcze i inwentarskie do 10,0m z dachem spadzistym dwuspadowym. Przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN110kV.
2. Dla terenu opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Łęczyce obejmującego działki o nr ewid. 415/3, 416/3 (obecnie 416/6), 414/7 we wsi Łęczyce.
3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXIV/14/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 3 marca 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie.
4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce, (uchwała nr XVI/119/2019 Rady Gminy Łęczyce z dnia 20 listopada 2019r.), analizowany obszar znajduje się na terenie istniejącej zabudowy – centrum wsi, obszar wielofunkcyjny.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Łęczyce stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Łęczyce oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 20 maja 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 11 czerwca 2021r.;

- b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Łęczycy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 27 stycznia 2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 4 lutego 2022 r. do 28 lutego 2022r., dyskusji publicznej w dniu 4 lutego 2022 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 15 marca 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007r., we fragmencie, w ustawowym terminie wpłynęło 7 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustalono dla terenu 2U/MN, znajdującego się w całości w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków: w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogących doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. przeznaczenie terenów pod funkcje zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały nr XXXIV/14/2021 Rady Gminy Łęczycy z dnia 3 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie, celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest umożliwienie pełnego wykorzystania nieruchomości przez Właścicieli, w tym ustalenie zasad zagospodarowania terenu umożliwiających realizację nowych inwestycji, zgodnych ze wskazaniem polityki przestrzennej obowiązującego studium. Zmianom nie podlega funkcja, lecz wskaźniki urbanistyczne. Jednocześnie plan dostosowuje sposób zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych, zapewniając trwałość procesów

i odnawialność zasobów przyrodniczych. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

10. Opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie, jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łęczyce, dokonaną w ramach „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łęczyce” (Uchwała Nr XXI/15/2020 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 lutego 2020r).
11. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych nie daje korzystnego ekonomicznie dla gminy bilansu. Opracowywany plan nie ma uzasadnienia ekonomicznego, lecz zgodnie z uzasadnieniem do uchwały wywołującej, potrzeba sporządzenia dla przedmiotowego obszaru miejscowego planu zagospodarowania wynika z wniosków właścicieli, którzy planują w pełni wykorzystać swoje nieruchomości – w związku z czym plan ma uzasadnienie formalno-prawne.
12. Wójt Gminy Łęczyce, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy Łęczyce projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr X/45/2007 z dnia 25 lipca 2007 roku, we fragmencie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.