

## UCHWAŁA Nr .....

### RADY GMINY ŁĘCZYCE

z dnia 21 marca 2022 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2**

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. 2022 r. 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 XXII/25/2020 Rady Gminy Łęczyce z dnia 24 marca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2, 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., uchwala się, co następuje:

#### Rozdział I

#### Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2 składającą się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2" 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 połąci dachowych do 12°;
- 3) **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 linię zabudowy:
  - ganków, wiatrołapów, okapów i gzymsów,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,

- innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 4) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
- 5) **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;
- 6) **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.

§ 4.1. 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) projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NN400kV;
- 7) pas technologiczny od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN400kV;
- 8) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN15kV;
- 9) pas technologiczny od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV.

§ 5. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się teren oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony symbolem: **P/U**.

§ 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 materiałów wykończeniowych w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny, z dopuszczeniem innych kolorów na maksymalnie 20% elewacji,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, antracytowej (i ich pochodnych),
    - w zespołach budynków stosować ujednoliconą paletę barw,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m lub w granicy z działką,
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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.

**§ 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 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu: 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: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 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 technologiczny od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NN2x400kV o szerokości 70,0m (po 35,0 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN15kV o szerokości 14,0m (po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 przyległej gminnej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami opracowania;
- 3) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 6;
- 4) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów i składów, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe dla funkcji produkcyjnej oraz magazynów i składów;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 4, 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

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 ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo po własnym nieutwardzonym terenie, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody,
  - h) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) 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,
  - j) 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 terenu oznaczonego symbolem: **P/U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, tj. w odległości:
  - a) 25,0m od skrajnej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6 zlokalizowanej poza granicami planu,
  - b) 8,0m od granicy z działkami drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu,
  - c) zgodnej z przepisami odrębnymi, od lasu znajdującego się poza granicami planu;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - b) obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 25%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 1,8;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: do 18,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni budynków techniczno-produkcyjnych wraz z obudową kubaturową do wysokości nieprzekraczającej 25,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;
- 9) geometrię dachu: dowolna;

- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m<sup>2</sup>, 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 4, 5, 6 i 7;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 2 i 3.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **P/U** dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków pomocniczych;
- 2) lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) lokalizację parkingów kubaturowych naziemnych;
- 4) lokalizację placów manewrowych i montażowych;
- 5) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

### 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 działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce uchwalony uchwałą Rady Gminy Łęczyce nr XII/64/2003 r. z dnia 6 września 2003 r.

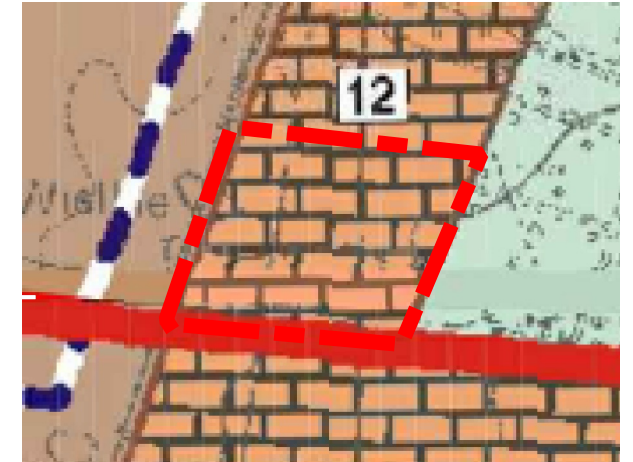
**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EW. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 OBR. BOŻEPOLE MAŁE, GMINA ŁĘCZYCE  
W ZAKRESIE DZIAŁEK NR 32/2, 31/2, 30/2, 29/2

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



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

- OZNACZENIA DO RYSUNKU MPZP:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - WYMIAR
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- P/U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- POZOSTAŁE OZNACZENIA:**
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - PROJEKTOWANA NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA NN400KV
  - NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15KV
  - PAS TECHNOLOGICZNY OD PROJEKTOWANEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA NN400KV
  - PAS TECHNOLOGICZNY OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15KV
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- SKRAJNA KRAWĘDZ JEDNI DROGI KRAJOWEJ
- CAŁY OBSZAR MPZP ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU:**
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "PRADOLINY REDY-ŁĘBY"
  - GZWP NR 107 "PRADOLINA RZEKI ŁĘBA"

SKALA 1:1000  
25 0 25 50 75 100 m

Załącznik nr 2

do uchwały nr .....

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 21 marca 2022

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŁĘCZYCE**

### **O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EW. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 OBR. BOŻEPOLE MAŁE, GMINA ŁĘCZYCE W ZAKRESIE DZIAŁEK NR 32/2, 31/2, 30/2, 29/2**

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 26 listopada 2021 r. do 20 grudnia 2021 r.. W dniu 17 grudnia 2021 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 7 stycznia 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 21 marca 2022

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŁĘCZYCE**

### **O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PROJEKCIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EW. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 OBR. BOŻEPOLE MAŁE, GMINA ŁĘCZYCE W ZAKRESIE DZIAŁEK NR 32/2, 31/2, 30/2, 29/2, 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 większości niezabudowanego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, 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 zakłada rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy – w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.
2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. 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 21 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

DO UCHWAŁY NR ...../2022

### RADY GMINY ŁĘCZYCE

z dnia ..... 2022 r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,3 ha w granicach działek nr ewid. 32/2, 31/2, 30/2, 29/2, obręb Bożepole Małe. Granicę planu od południa wyznacza droga krajowa nr 6 (odc. Wejherowo – Lębork), od zachodu i północy tereny rolnicze, natomiast od zachodu las. Teren opracowania to niezabudowany teren rolniczy. Położenie przy drodze krajowej nr 6 sprawia, iż jest on predestynowany do aktywizacji gospodarczej. Nieruchomości po przeciwnej stronie DK6 charakteryzują się takim zagospodarowaniem. Znajduje się tam firma produkcyjno-usługowa Eko Laser Sp.z o.o, a dalej w kierunku zachodnim budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe. Na północ od terenu opracowania występują pola uprawne, natomiast na wschód duży kompleks leśny.
2. Dla terenu opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XII/64/2003 Rady Gminy Łęczyce z dnia 6 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obręb Bożepole Małe. Główne przeznaczenie w obowiązującym MPZP to teren produkcyjno-usługowy.
3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXII/25/2020 Rady Gminy Łęczyce z dnia 24 marca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2.
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 oznaczony jest symbolem wskazującym, że teren ten posiada na czas uchwalenia Studium obowiązujący MPZP, który wskazuje funkcje dla tego terenu. Natomiast zgodnie z obowiązującym MPZP (uchwała nr XII/64/2003 Rady Gminy Łęczyce z dnia 6 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obręb Bożepole Małe) główne przeznaczenie to teren produkcyjno-usługowy.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2”,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2”.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2, 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 obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Łęczyce oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 2 lipca 2020r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 24 lipca 2020r.,
  - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Łęczyce oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 18 listopada 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 26 listopada 2021 r. do 20 grudnia 2021 r., dyskusji publicznej w dniu 17 grudnia 2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 7 stycznia 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2, w ustawowym terminie wpłynęło 11 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. 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 nie podjęto ustaleń z uwagi na brak obiektów i obszarów chronionych na podstawie ustawy o opiece nad zabytkami. 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. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały nr XXII/25/2020 Rady Gminy Łęczyce z dnia 24 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2, celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest zwiększenie parametrów urbanistycznych do wartości umożliwiających Inwestorowi racjonalne gospodarowanie gruntami, zgodnie z ich predestynowanym przeznaczeniem, t.j. produkcja i usługi. Jest to zgodne ze wskazaniem polityki przestrzennej obowiązującego studium. 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.

11. Opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2, jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wejherowo, dokonaną w ramach „analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łęczyce” (Uchwała Nr XXI/15/2020 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 lutego 2020r).
12. Uchwalenie 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 dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Opracowywany plan ma uzasadnienie ekonomiczne. Jednocześnie zgodnie z uzasadnieniem do uchwały wywołującej, potrzeba sporządzenia dla przedmiotowego obszaru miejscowego planu zagospodarowania wynika z wniosku inwestora, który planuje budowę obiektu produkcyjno-usługowego o zwiększonych parametrach urbanistycznych – w związku z czym plan ma również uzasadnienie formalno-prawne.
13. Wójt Gminy Łęczyce, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Łęczyce projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
14. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obr. Bożepole Małe, gmina Łęczyce w zakresie działek nr 32/2, 31/2, 30/2, 29/2, 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 głównie zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
15. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.