

**UCHWAŁA Nr .....**

**Rady Gminy Łęczyce**

z dnia 12 kwietnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla części obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo, we fragmencie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713, ze zm. 1378) i art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz.293 ze zm. 471, 782, 1086, 1378, z 2021 roku poz. 11) oraz w związku z Uchwałą nr IV/5/2019 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Gminy Łęczyce Nr XVIII/2/2004 z dnia 23 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla części obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo we fragmencie, na wniosek Wójta Gminy Łęczyce uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce, uchwalonego dnia 3 października 2016 roku Uchwałą Rady Gminy Łęczyce nr XXVIII/65/2016, zmienionego Uchwałą Nr XVI/119/2019 Rady Gminy Łęczyce z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łęczyce, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla części obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo - we fragmencie.

2. Granice planu miejscowego przedstawia załącznik nr 1 do uchwały – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000.

3. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 24,7ha.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:2000 - zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 do uchwały - dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział I

**Przepisy wprowadzające.**

§ 2.1. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) dóbr kultury współczesnej.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - b) **R** – tereny rolnicze,
  - c) **ZE**- tereny zieleni ekologicznej,
  - d) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - e) **KDD**– tereny dróg publicznych - klasa techniczna dojazdowa,
  - f) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochrony krajobrazu kulturowego – cały obszar planu;
- 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej.

3. Plan miejscowy zawiera dwustopniowy układ ustaleń – ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu oraz szczegółowe, dla poszczególnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność.

6. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§ 3.1. W planie miejscowym przyjmuje się następujące definicje pojęć:

- 1) **budynek główny** – rozumie się przez to budynek/budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 2) **obiekt towarzyszący** – rozumie się przez to obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki o charakterze gospodarczym, garaże;

- 3) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych):** rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połąci głównych względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: zadaszenia nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp.;
- 4) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalny, dopuszczalny stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętej przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, przy czym nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części, które nie wystają ponad powierzchnię terenu), do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w [%];
- 5) **miejsce parkingowym** – rozumie się przez to miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości realizowane jako miejsce naziemne na terenie, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), pod wiatą garażową oraz w kondygnacji podziemnej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz nie dotyczy infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych z nią związanych;
- 7) **oś linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą środek konstrukcji wsporczych linii;
- 8) **pas ochrony funkcyjnej linii 15 kV** – rozumie się przez to obszar o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po obu stronach osi linii;
- 9) **teren** – rozumie się przez to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych również w kondygnacjach podziemnych.

2. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej jak z jednej działki ewidencyjnej, pod warunkiem stosowania określonych planem miejscowym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla obszaru inwestycji.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu:

- 1) w celu poszerzenia dróg oraz działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) w celu regulacji granic pomiędzy działkami.

4. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub kilku działkach stanowiących jeden teren inwestycyjny, objętych jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego, wystroju elewacji. Dla nowej zabudowy uzupełniającej nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub do zabudowy substandardowej.

5. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Obszar planu w całości położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem RM ustala się standardy akustyczne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, wyposażyć w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów, dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce/terenie inwestycji.

5. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu miejscowego nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych ma uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

6. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż, obowiązuje nakaz jego zachowania, przełożenia lub w przypadku uszkodzenia - naprawienia, przy zachowaniu spójności systemu całego obszaru.

7. Do kształtowania zieleni używać gatunków rodzimych, zgodnych z siedliskiem.

8. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących rowów melioracyjnych w całym obszarze planu przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich skanalizowanie, przy zachowaniu wystarczającej przepustowości i kierunku spływu wód.

9. W całym obszarze planu dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych.

10. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie przyrody.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1. W obszarze planu nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

2. Cały obszar opracowania planu (wg zasięgu zaznaczonego na rysunku planu) znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazu kulturowego. Celem ochrony w tej strefie jest zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych. Dla wyznaczonej strefy nakazuje się nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej – zasady zabudowy i zagospodarowania są określone w ustaleniach szczegółowych.

3. W obszarze opracowania występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków (wg zasięgu na rysunku planu).

W obrębie wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. W obszarze objętym granicami planu miejscowego nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce.

2. Terenem publicznym w obszarze planu jest teren komunikacji – droga publiczna (fragment drogi zlokalizowanej wzdłuż północnej granicy planu, poza jego obszarem), oznaczona symbolem 5.KDD.

#### **§ 8. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. W zakresie wykończenia budynków ustala się:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów mineralnych, naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień;
- 2) dla tynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów oraz dopuszcza się jedynie zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej, w tym jednego przewodniego;
- 3) zakaz stosowania materiałów: blachy falistej i trapezowej;
- 4) ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów, którą ogranicza się do odcieni czerwieni, brązu i szarości.

#### **§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.**

Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w istniejących parametrach oraz z nowo projektowanej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł – studni.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości (brak sieci kanalizacji sanitarnej) do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualny system odprowadzenia ścieków – szczelne zbiorniki na ścieki (szamba), po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej szczelne zbiorniki na ścieki (szamba) zlikwidować, wszystkie obiekty należy przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i szczelnych zbiorników na ścieki (szamb), dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: indywidualnie w granicach działki lub terenu, powierzchniowo do gruntu, do zbiorników retencyjnych, dolów chłonnych (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu) oraz sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych oraz nowych zbiorników retencyjnych;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed splywaniem wód opadowych;
- 4) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych, pochodzących z nieruchomości przyległych do pasa drogowego do systemu odwodnienia drogi publicznej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się remont, budowę, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym planowanej, abonenckiej sieci elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących, projektowanych sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych oraz z lokalnych lub indywidualnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych o mocy nie przekraczające 100kW;
- 3) dopuszcza się skablowanie istniejących linii 15kV oraz pozostałych, napowietrznych linii niskich napięć;
- 4) dopuszcza się budowę lub wymianę napowietrznych linii energetycznych w formie linii kablowych – w szczególnie uzasadnionych przypadkach (w tym problemy formalne, techniczne) dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;
- 5) dla linii elektroenergetycznych SN 15kV w obrębie pasa ochrony funkcyjnej występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:
  - a) dla lokalizacji obiektów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z wysokości zawieszenia sieci,
  - b) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi w tym: Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów oraz Polska Norma - Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa;
- 6) dla planowanej, abonenckiej sieci elektroenergetycznej 110 kV ustalono pas ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m (po 20m od osi linii) - pozostałe zasady lokalizacji oraz ograniczenia wg przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki.

5. W zakresie zasilania w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, w tym np. ogrzewanie gazowe, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie z lokalnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł, a docelowo zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy- odległości, w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnać drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

8. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych.

9. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

10. Dopuszcza się remont, modernizację, budowę, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

11. Obowiązuje wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

12. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem.

#### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych we własności gminnej, przebiegających wzdłuż zachodniej i północnej granicy opracowania planu.

2. Ze wszystkich dróg w granicach planu dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane.

3. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu lub na podjeździe).

5. Miejsca parkingowe wyposażone w kartę parkingową w drodze publicznej wyznaczać w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi ustawy o drogach publicznych przy czym należy uwzględnić fakt, iż miejsca te mogą być lokalizowane poza granicami planu, gdyż w obszarze planu znajduje się jedynie poszerzenie tej drogi.

#### **§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu z wyłączeniem zabudowy i zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi, na czas trwania tych prac.

### Rozdział 3

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

#### **§ 13. Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi.**

##### **1. Karta terenu nr 1:**

1) **symbol terenu:** 1.RM – pow. ok. 7 ha;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania:** RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne,
- zabudowa zagrodowa w tym budynki mieszkalne, jednorodzinne (przy czym dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego w ramach jednego zespołu zabudowy zagrodowej na wydzielonym terenie przeznaczonym pod zabudowę),
- dopuszcza się gospodarstwa hodowlane prowadzące chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- obiekty towarzyszące w tym służące gospodarce rolnej: obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze.

- niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego zagospodarowanie terenu, w tym niezbędne urządzenia i obiekty oraz przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleń towarzysząca, wyposażenie terenu i infrastruktura techniczna (np. stacja transformatorowa, przepompownia ścieków), urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

**3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
- b) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – maksymalnie 0,6m n.p.t.
- c) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki: 10%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki: 50%,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,3 (dla kondygnacji nadziemnych 0,2),
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 3000m<sup>2</sup>,
- g) minimalna szerokość frontu działki 30m;

**4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
  - maksymalna wysokość: 9m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 18m,
  - dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 1m,
- b) dla obiektów towarzyszących w tym budynków służących gospodarce rolnej: produkcyjnych, gospodarczych, inwentarsko – składowych, budowli rolniczych i urządzeń towarzyszących:
  - maksymalna wysokość 12m,
  - dla budynków dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla budynków z wysoką ścianką kolankową (w przedziale 1,0 – 1,8m) dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 18<sup>0</sup> do 25<sup>0</sup>, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 1,8m,
  - dla budowli rolniczych i masztów maksymalna wysokość 15m,
- c) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej gabaryty obiektów w tym maksymalna wysokość i geometria dachu - nie dotyczy,
- d) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych obowiązują ustalenia § 8 ust 1;

**5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazu kulturowego – zasady ochrony zgodnie z §6 ust. 2,
- b) część terenu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- c) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 14m – obowiązują ustalenia §10 ust. 4;

**6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.**



## **2. Karta terenu nr 2:**

1) **symbol terenu: 2.R;**

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,
- budynki i obiekty niezbędne dla funkcjonowania gospodarstw rolnych,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
- b) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki: 5%,
- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,15,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych – 90%;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dla budynków, obiektów niezbędnych dla funkcjonowania gospodarstw rolnych oraz urządzeń: maksymalna wysokość 12m, dachy dowolne;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazu kulturowego – zasady ochrony zgodnie z §6 ust. 2,
- b) część terenu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- c) przez teren przebiega planowana linia abonencka 110kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej 40m ( po 20m od osi linii);

6) **stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

## **3. Karta terenu nr 3:**

1) **symbol terenu: 3.E;**

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej:** dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: urządzenia i obiekty niezbędne dla lokalizacji stacji transformatorowej GPO wraz z niezbędną zabudową, dojazdami, utwardzenia i pozostałą infrastrukturą techniczną (w tym sieci uzbrojenia podziemnego) oraz zielenią;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
- b) dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazu kulturowego – zasady ochrony zgodnie z §6 ust. 2,

- b) do terenu dochodzi planowana linia abonencka 110kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej 40m ( po 20m od osi linii);
- 5) **stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**
- 4. Karta terenu nr 4:**
- 1) **symbol terenu: 4.ZE;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZE – tereny zieleni ekologicznej:**
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
- tereny rolne oraz tereny zarośli, zadrzewień i zbiorowisk semileśnych, inne tereny o podobnym charakterze,
  - infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
- zakaz zabudowy;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne: minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych – 90%;**
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazu kulturowego – zasady ochrony zgodnie z §6 ust. 2,
- b) część terenu w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 3,
- c) przez teren przebiega planowana linia abonencka 110kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej 40m ( po 20m od osi linii);
- 5) **stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

#### **§ 14. Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów komunikacyjnych.**

##### **1. Karta terenów nr 1:**

- 1) **symbol terenu: 5.KDD;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:**
- a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa,
- b) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (fragment drogi objętej planem stanowi poszerzenie drogi publicznej, biegnącej wzdłuż północnej granicy planu, poza granicą planu),
- b) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,
- c) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych,
- e) przez fragment terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 14m – obowiązują ustalenia §10 ust. 4,
- f) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazu kulturowego – zasady ochrony zgodnie z §6 ust. 2.

**2. Karta terenów nr 2:**

1) symbol terenu: 6.KDW;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna,

b) sposoby zagospodarowania: parametry techniczne i wyposażenie zgodne z przeznaczeniem drogi, do określenia na etapie sporządzania dokumentacji technicznej;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,

c) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych,

d) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazu kulturowego – zasady ochrony zgodnie z §6 ust. 2.

§ 15.1. W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XVIII/2/2004 z dnia 23 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla części obszarów obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo, we fragmencie.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyce.

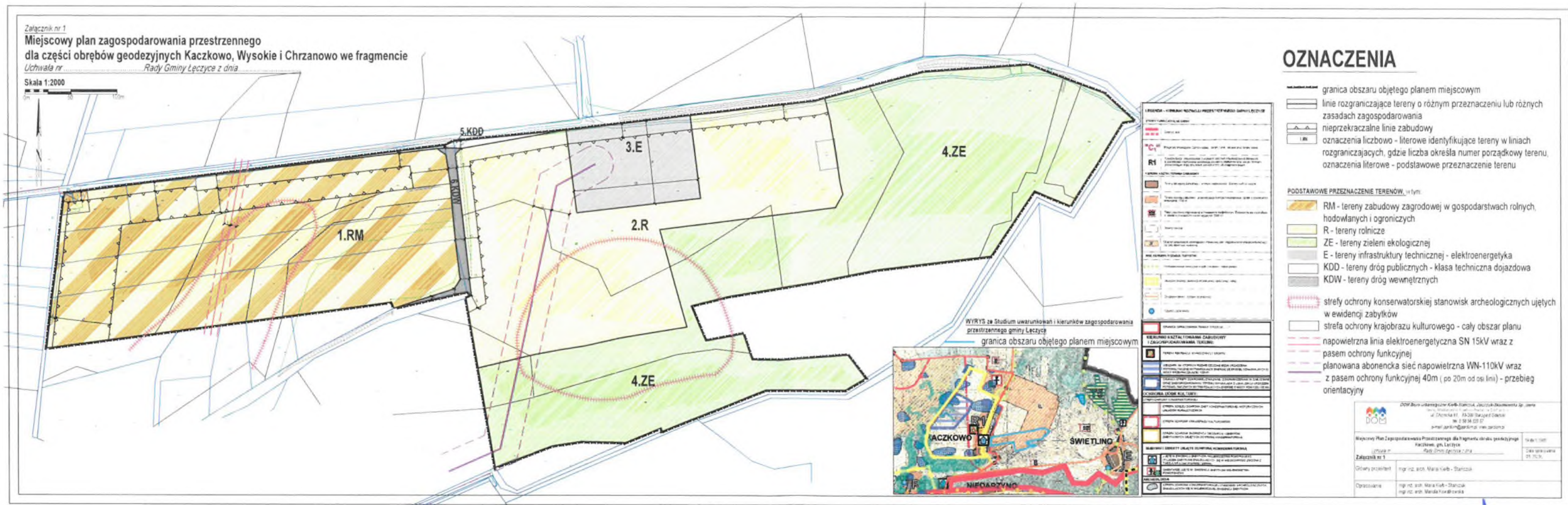
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

ADWOKAT  
  
Piotr Janicki

  
WÓJT  
GMINY ŁĘCZYCE  
Piotr Witbrodt

Załącznik nr 1  
**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**  
 dla części obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo we fragmencie  
 Uchwała nr \_\_\_\_\_ Rady Gminy Łęczycze z dnia \_\_\_\_\_

Skala 1:2000



### OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem miejscowym
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linie zabudowy
  - oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu
- PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW, w tym:
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogronicznych
  - R - tereny rolnicze
  - ZE - tereny zieleni ekologicznej
  - E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
  - KDD - tereny dróg publicznych - klasa techniczna dojazdowa
  - KDW - tereny dróg wewnętrznych
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków
  - strefa ochrony krajobrazu kulturowego - cały obszar planu
  - napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
  - planowana abonencka sieć napowietrzna WN-110kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej 40m ( po 20m od osi linii) - przebieg orientacyjny



LEGENDA - OBRĘBY GEODEZYJNE I PRZEZNACZENIA TERENÓW	
	1. RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogronicznych
	2. R - tereny rolnicze
	3. ZE - tereny zieleni ekologicznej
	4. E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	5. KDD - tereny dróg publicznych - klasa techniczna dojazdowa
	6. KDW - tereny dróg wewnętrznych
	7. Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków
	8. Strefa ochrony krajobrazu kulturowego - cały obszar planu
	9. Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
	10. Planowana abonencka sieć napowietrzna WN-110kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej 40m ( po 20m od osi linii) - przebieg orientacyjny

Biuro Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Gminy Łęczycze ul. Dębicka 11, 15-200 Łęczycze tel. 14 64 02 17 e-mail: biuro@pau.leszyce.pl	
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie, Chrzanowo, gm. Łęczycze Załącznik nr 1	15.06.2018 2018.06.01
Główny projektant: mgr inż. arch. Marek Kieł - Starczak	Opracowanie: mgr inż. arch. Marek Kieł - Starczak mgr inż. arch. Marek Kieł - Starczak

WOJ. ŁĘCZYCE  
 Piotr Wątródt

WÓJT GMINY ŁĘCZYCE  
ul. Długa 49  
84-218 ŁĘCZYCE

Załącznik nr 2

do uchwały nr .....

z dnia 12 kwietnia 2021

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Rada Gminy Łęczyce, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla części obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo, we fragmencie, rozstrzyga co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 12.02.2021r. do 04.03.2021r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. minimum 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 24.03.2021r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

WÓJT  
GMINY ŁĘCZYCE  
*Piotr Wittbrodt*

Załącznik nr 3

do uchwały nr .....

z dnia 12 kwietnia 2021

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ  
O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania Rady Gminy Łęczyce rozstrzyga, co następuje:

§1.

Gmina nie poniesie kosztów budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Dla terenów zabudowy zagrodowej ustalenia planu przewidują możliwość tymczasowego korzystania z ujęć i zbiorników indywidualnych. Wszelkie zmiany dotyczące infrastruktury, wynikające z zapotrzebowania inwestorów mających tytuł prawny nie będą zatem obciążały budżetu gminy.

§2.

Gmina nie poniesie kosztów urządzenia dróg gdyż w obszarze planu nie projektuje się nowych dróg publicznych, a wydzielony teren o symbolu 5.KDD jest jedynie fragmentarycznym poszerzeniem drogi, która (oprócz tego fragmentu) praktycznie w całości przebiega wzdłuż północnej granicy planu, poza obszarem opracowania planu.

§3.

W obszarze ww. planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WÓJCI  
GMINY ŁĘCZYCE  
*Piotr Wittbrodt*

WÓJ GMINY ŁĘCZYCE  
ul. Długa 49  
84-218 ŁĘCZYCE

Załącznik nr 4

do uchwały nr .....

z dnia 12 kwietnia 2021

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WÓJ  
GMINY ŁĘCZYCE  
*Piotr Wittbrodt*

## UZASADNIENIE

### 1 Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla części obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo, we fragmencie.

Obszar opracowania obejmuje jedną działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny oraz tereny rolne jak i semileśne, położone na wschód od zwartej zabudowy miejscowości. Do wybudowanego domu mieszkalnego została doprowadzona sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Od północy jak i od zachodu obszar opracowania sąsiaduje z drogami we własności gminnej, które służą jako dojazd do poszczególnych nieruchomości.

Cały obszar opracowania posiada obowiązujący plan miejscowy przyjęty uchwałą Rady Gminy Łęczyce nr XVIII/2/2004 z dnia 23 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla części obszarów obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo, we fragmencie. Obowiązujący plan miejscowy przeznaczają tereny dla lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz wprowadza w terenach rolnych zakaz zabudowy. Na obszarze obowiązującego planu miejscowego została wydana decyzja warunków zabudowy oraz prawomocne pozwolenie na budowę - dec. AB.7640.IX.117.2012.2 dla realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W związku z koniecznością uregulowania stanu prawnego dla działki nr 82/1, gdzie zlokalizowany jest budynek mieszkalny oraz z uwagi na chęć uwzględnienia licznych wniosków składanych na obszarze opracowania, celem przekształcenia poszczególnych działek na tereny z możliwością budowy budynków mieszkalnych, gmina przystąpiła do zmiany obowiązującego planu miejscowego, wprowadzając w części terenów z dotychczasowym zakazem zabudowy, funkcje zabudowy zagrodowej ( w ramach których występuje możliwość budowania budynków mieszkalnych). Tereny te są zlokalizowane poza zasięgiem oddziaływania projektowanych elektrowni wiatrowych na zachód od miejscowości Kaczkowo, wg ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Rady Gminy Łęczyce Nr XXVI/77/2012 z dnia 30 października 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Brzeźno Lęborskie, Puzyce, Wysokie, Łęczyce w gminie Łęczyce.

Pierwotny projekt planu miejscowego zakładał wprowadzenie przy zachodniej granicy obszaru opracowania pasa wydzielonego dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla projektu planu w tej wersji ustaleń została opracowana prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. W trakcie trwania etapu opiniowania i uzgodnień, po kilkukrotnych próbach uzyskania pozytywnego stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, okazało się, że pozytywne uzgodnienie jest możliwe jedynie po zmianie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę zagrodową. Poczynione zmiany nie wpłynęły na zakres i treść prognozy oddziaływania na środowisko. Wprowadzenie powyższej zmiany było niezbędne dla dalszego procedowania planu.

W terenie oznaczonym jako 4.E zostało wydane pozwolenie na budowę dla lokalizacji stacji transformatorowej GPO wraz z niezbędną zabudową, dojazdami, utwardzenia i pozostałą infrastrukturą techniczną - w celu uporządkowania prawnego do planu wniesiono ustalenia z wydanego pozwolenia na budowę dla powyższej funkcji.

Obecna zmiana planu miejscowego przyjętego uchwałą Rady Gminy Łęczyce nr XVIII/2/2004 z dnia 23 lutego 2004r. dotyczy tylko fragmentu tego planu, na pozostałym obszarze plan pozostaje w mocy, w dalszym ciągu przeznaczając tereny dla lokalizacji elektrowni wiatrowych, przy czym należy wziąć pod uwagę fakt, iż od uchwalenia planu w 2004r. nie odbyły się żadne procesy inwestycyjne, związane z próbą wybudowania farmy wiatrowej. Na dzień uchwalenia planu nie zgłaszano zamierzeń realizacji elektrowni wiatrowych, nie



toczy się obecnie żadne postępowanie administracyjne w sprawie realizacji powyższych elektrowni wiatrowych. Można stwierdzić, iż powstanie elektrowni wiatrowych w tym obszarze jest praktycznie niemożliwe przy uwzględnieniu terminu przepisów przejściowych.

Dla gminy Łęczyce obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce uchwalone dnia 3 października 2016 roku Uchwałą Rady Gminy Łęczyce nr XXVIII/65/2016, zmienionego Uchwałą Nr XVI/119/2019 Rady Gminy Łęczyce z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łęczyce, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla części obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo, we fragmencie. Dla przedmiotowego terenu zawarte są zapisy dotyczące obowiązujących planów miejscowych – uznano, iż nie są sprzeczne z założeniami Studium nie mniej jednak wg dyspozycji studium teren objęty zmianą planu miejscowego znajduje się w zasięgu Strefy C1 oraz strefy III – strefy zabudowy rozproszonej. Wg ustaleń tekstowych studium, w powyższych strefach dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych na działkach o min. powierzchni 2000m<sup>2</sup> zatem można uznać, iż zasadne jest dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej, na działkach wnioskowanych o taką funkcję – zatem ustalenia planu miejscowego nie są sprzeczne z dyspozycjami studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją uchwały inicjacyjnej nr IV/5/2019 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Gminy Łęczyce Nr XVIII/2/2004 z dnia 23 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce dla części obrębów geodezyjnych Kaczkowo, Wysokie i Chrzanowo, we fragmencie.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan miejscowy w swoich granicach spowoduje utratę mocy obowiązującego miejscowego planu.

## **2 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### **2.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego dla terenów zostały także określone poprzez zasady kształtowania zabudowy w § 8 oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ujęte w ustaleniach szczegółowych, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów. Powyższe zapisy wprowadzają ład przestrzenny w planowane zagospodarowanie wsi. Ogólnodostępnym terenem publicznym w obszarze planu jest teren komunikacyjny – droga publiczna 5.KDD – poszerzenie drogi istniejącej, przebiegającej wzdłuż północnej granicy planu miejscowego, poza jego granicą.

### **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania są chronione poprzez ustalenia szczegółowe. Dla zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwach rolnych określono kąt pochylenia połaci dachowej w przedziale 35-45° celem nawiązania do historycznej bryły budynków. Ponadto dla budynków mieszkalnych zakazano lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 1m z uwagi na próbę utrzymania odpowiednich proporcji budynków głównych. Ścianka kolankowa w przedziale 1,0-1,8m została dopuszczona w budynkach gospodarczych/inwentarskich oraz towarzyszących jako kontynuacja zabudowy gospodarczej na tym terenie. We wszystkich budynkach z uwagi na potrzebę zachowania ład przestrzennego zakazano lokalizacji ścianki kolankowej powyżej 1,8m oraz nie dopuszczono dachów płaskich. Dla wszystkich budynków wprowadzono

nakaz realizacji dachów dwuspadowych, symetrycznych – jest to działanie niezbędne dla utrzymania ład przestrzennego – dachy o innej formie są w obszarze miejscowości Kaczkowo kulturowo „obce”. Biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie oraz obowiązujący stan prawny zasadne jest ustalenie ww. parametrów.

Plan miejscowy nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, gdyż w momencie uchwalania planu miejscowego nie było materiałów wyjściowych w postaci audytu krajobrazowego. Audyt krajobrazowy jest w trakcie sporządzania, a jego uchwalenie przewiduje się nie później niż do dnia 5 marca 2022 r.

### **2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Cały obszar planu jest położony poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia § 10, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się również indywidualne ujęcia wody. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków do istniejących kolektorów sanitarnych oraz w przypadku ich braku, do szczelnych zbiorników na ścieki - szamb. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie do gruntu na terenie własnej działki oraz ustala zakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej. Ponadto plan ustala nakaz zachowania istniejącej sieci drenarskiej, cieków wodnych oraz naturalnych zbiorników wodnych akumulujących wodę – ich zachowanie i ochrona jest niezbędna z uwagi na spływ wód i zabezpieczenie przed okresowym zalewaniem nieruchomości.

### **2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

W obszarze opracowania nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani obiekty ujęte w ewidencji zabytków. W planie miejscowym zastosowano parametry wysokości oraz formy dachu postulowane przez Konserwatora Zabytków w obszarze miejscowości Kaczkowo. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowy teren przylega do miejscowości, kontynuuje się ustalenia dla formy zabudowy.

W obszarze opracowania występują stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków, dla których w § 6 wyznaczono strefy ochrony archeologicznej, określa warunki ich ochrony. Ponadto cały obszar opracowania zawiera się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego.

Z uwagi na kłopoty z „rozlewającą się” zabudową mieszkaniową w obszarze strefy ochrony krajobrazu kulturowego jak i problemy z uzgodnieniem funkcji mieszkalnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zdecydowano o wprowadzeniu funkcji zabudowy zagrodowej, która zmniejsza intensyfikację nowej zabudowy, jednocześnie dopuszczają budowę budynków mieszkalnych, w poszanowaniu struktury przestrzennej wsi Kaczkowo.

### **2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Obszar opracowania jest położony poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na terenie nie występują zarejestrowane osuwiska.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla terenu zabudowy mieszkaniowej ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 5.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

### **2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Zmiana planu miejscowego pozwoli na zagospodarowanie terenu zgodnie z oczekiwaniami inwestorów oraz w dostosowaniu do zaistniałej sytuacji przestrzennej oraz ruchów inwestycyjnych w otoczeniu, co umożliwi realne wykorzystanie terenów pod inwestycje. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe

wynikające z opracowania planu miejscowego przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

### **2.7 Prawo własności**

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności. Generalnie plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych oprócz terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych, niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej wydzielonych terenów.

### **2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa**

Projekt planu miejscowego nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

### **2.9 Potrzeby interesu publicznego**

Terenem publicznym w obszarze planu jest fragment terenu drogi publicznej o symbolu 5.KDD, która służy poszerzeniu drogi przebiegającej wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania planu, poza jego granicą.

### **2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

### **2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Łęczyce na każdym etapie procedury planistycznej zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od osób fizycznych i prawnych. Ponadto przed przystąpieniem do sporządzenia planu wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych o przekształcenie terenów rolnych na tereny z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz jeden wniosek od firmy o przekształcenie terenów z dopuszczonymi elektrowniami wiatrowymi na funkcje dopuszczające lokalizację ogniw fotowoltaicznych oraz elektrociepłowni (w tym z użyciem biomasy) wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia 21.03.2019r. Wójt Gminy Łęczyce ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 12.04.2019r.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12.02.2021r. do 04.03.2021r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 04.03.2021r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 24.03.2021r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Łęczyce każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono.

#### **2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Docelowo zabudowa winna zostać włączona do sieci wodociągowej, przy czym w planie umożliwia się budowę indywidualnych ujęć wody. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

#### **2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Wydzielenie dróg wewnętrznych jest niezbędne w celu umożliwienia obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych na inwestycje. Projekt planu miejscowego uwzględnia ustalenia wydanego pozwolenia na budowę- dec. AB.7640.IX.117.2012.2 oraz uwzględnia w możliwy sposób, zgodny z dyspozycjami studium, wnioski złożone przez właścicieli terenów. Ponadto w terenie 4.E projekt planu miejscowego również sankcjonuje funkcje z wydanego pozwolenia na budowę – stacje transformatorową GPO wraz z niezbędnymi urządzeniami, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu.

#### **2.14 Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.**

Plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w granicach obszaru strefy III – strefy zabudowy rozproszonej, w której wg studium dopuszcza się zabudowę wzdłuż dróg, w postaci zwartych zespołów zabudowy lub zagród jako samodzielnych osiedli mieszkaniowych. Nowe tereny zabudowy zagrodowej usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych i przeznaczonych dla funkcji mieszkalnych zatem będą stanowiły ich uzupełnienie oraz kontynuację. Wydzielone tereny zabudowy zagrodowej mają również łatwą możliwość uzbrojenia a planowane drogi zabezpieczą obsługę komunikacyjną. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

### **3 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce uchwalonym dnia 3 października 2016 roku Uchwałą Rady Gminy Łęczyce nr XXVIII/65/2016.

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z Uchwałą nr XXI/15/2020 Rady Gminy Łęczyce z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce.

### **4 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że:

- 1) Na etapie sporządzenia prognozy skutków finansowych (luty 2020r.) założono, iż uchwalenie planu miejscowego może skutkować koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej z uwagi na występowanie w obszarze projektu planu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W trakcie prac planistycznych na etapie opiniowania i uzgodnień okazało się, że uzgodnienie planu miejscowego z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie było możliwe z uwagi na negatywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków. Zmiana przeznaczenia terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy zagrodowej było warunkiem uzgodnienia organu oraz umożliwiło dalsze procedowanie projektu uchwały. Z uwagi na swoje przeznaczenie, tereny zabudowy zagrodowej nie wymagają dostarczenia wody poprzez gminną infrastrukturę techniczną (plan w zapisach umożliwia również lokalizację studni indywidualnych). W związku z powyższym stwierdza się, iż uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało poniesieniem przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej.

- 2) Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg gminnych.
- 3) Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne; nie będzie również skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych.
- 5) Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
- 6) Realizacja ustaleń planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłat adiacenckich – z tytułu podziału oraz z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej.
- 7) Uchwalenie planu miejscowego może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- 8) Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych, ale może skutkować koniecznością sporządzenia wycen nieruchomości.

#### **5 Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.**

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt gminy Łęczyce w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu miejscowego,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- rozpatrzył złożone wnioski do planu miejscowego,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono
- uzyskał opinie o projekcie planu miejscowego i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu (w dniach od 12.02.2021r. do 04.03.2021r.), przeprowadził w dniu 04.03.2021r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.
- przyjmował uwagi do planu miejscowego oraz do prognozy w terminie do dnia 24.03.2021r., w terminie tym nie wniesiono uwag.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Łęczyce projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

**WOJCI  
GMINY ŁĘCZYCE**  
*Piotr Wittbrodt*