



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 25.10.2023 r.

Poz. 4654

UCHWAŁA Nr LXXVI/84/2023

RADY GMINY ŁĘCZYCE

z dnia 20 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 53/81, 53/100, obręb geodezyjny Godętowo, gmina Łęczyce

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1436), Rada Gminy Łęczyce uchwala, co następuje:

Rozdział I.

P rzepisy ogólne

§ 1. 1. Rada Gminy Łęczyce, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęczyce przyjętego Uchwałą

nr LXXI/61/2023 z dn. 29 maja 2023r., Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 53/81, 53/100, obręb geodezyjny Godętowo, gmina Łęczyce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XLIII/84/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 53/81, 53/100, obręb geodezyjny Godętowo, gmina Łęczyce oraz

z Uchwałą Nr LII/31/2022 Rady Gminy Łęczyce z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIII/84/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 53/81, 53/100, obręb geodezyjny Godętowo, gmina Łęczyce.

3. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 19,5 ha, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego **załącznik nr 2** do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego **załącznik nr 3** do uchwały;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią **załącznik nr 4** do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera w szczególności ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby 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;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczone symbolem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) granica opracowania planu.

2. Następujące oznaczenia i informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Pomnik przyrody – dąb szypułkowy (*Quercus robur*);
- 2) teren objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w graniach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeba”;
- 3) teren objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w graniach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy – Łeby.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 2) strefa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 3) istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe;
- 4) informacje o drogach zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
2. Przeznaczenie - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Przeznaczenie to może występować łącznie lub samodzielnie według wymienionych w ustaleniach szczegółowych funkcji zabudowy.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od drogi krajowej DK 6 dotyczy wszystkich elementów planowanej zabudowy jako całości techniczno – użytkowej.
4. Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
5. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°.
6. Usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność usługową niewytwarzającą dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, dla której nie ma obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.
8. Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej części dachu względem drogi lub granicy działki.
9. Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
10. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) pod zabudowę usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczoną na rysunku planu symbolem **U-PP-PS**;
- 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **MNW-U**;
- 3) pod teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 4) pod teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
- 5) pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie z układem zewnętrznym, to jest drogą krajową DK6 należy realizować poprzez drogę gminną o nr ew. działki 53/79 (droga gminna nr 125027G) i 53/33 (droga gminna nr 125026G).
- 2) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne terenu 1U-PP-PS z układem zewnętrznym realizowane będą

z projektowanych zjazdów z drogi gminnej o nr ew. działki 53/33 (droga gminna nr 125026G), przyległej do granicy opracowania planu.

3) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne terenów 1MNW-U, 2MNW-U z układem zewnętrznym realizowane będą odpowiednio z projektowanych zjazdów z drogi wewnętrznej o symbolu 1KR, zlokalizowanej w granicach opracowania planu oraz poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi

o nr ew. działki 53/79 (droga gminna nr 125027G), przyległej do granic opracowania planu.

4) Wykorzystanie dróg gminnych (droga gminna nr 125027G oraz droga gminna nr 125026G), a przez to ich powiązań z drogą krajową DK 6 przy nowym zagospodarowaniu winno odbyć się na warunkach zarządcy drogi krajowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5) Stawianie tablic reklamowych wzdłuż drogi krajowej nr DK6 (droga międzynarodowa E28) jest zabronione.

6) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;

d) 4% liczby stanowisk postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.

2) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie

z przepisami odrębnymi.

3) Wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub zieleni należy prowadzić je bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub

w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.

4) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.

5) Odprowadzenie ścieków należy realizować docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzenia ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi; ścieki technologiczne należy oczyszczać przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej.

6) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych; dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie

z przepisami odrębnymi.

8) Na obszarze planu zlokalizowane są linie napowietrzne 15,0 kV oraz 0,4 kV. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych w tym ich skablowanie. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje obszar ograniczonego

zagospodarowania (strefa ochrony funkcyjnej) po 7,0 m w obie strony od osi linii a dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 0,4 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (strefa ochrony funkcyjnej) po 3,0 m w obie strony od osi linii. Strefa ochrony funkcyjnej od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci. Nowe sieci elektroenergetyczne

z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się napowietrzne linie elektroenergetyczne w przypadku braku technicznej możliwości wykonania sieci kablowych podziemnych.

9) Przyłączenie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

11) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

12) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

§ 7. U stalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
- 4) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie przestrzeni oraz zabudowy należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

3. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

- 1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
 - 2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.
4. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 2,2 m od poziomu terenu.

§ 8. U stalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeba”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy – Łeby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U, 2MNW-U zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem 1U-PP-PS, 1MNW-U, 2MNW-U ustala się zakaz realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

w rozumieniu przepisów odrębnych - przedmiotowy zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

- 5) ustala się zakaz zmian rzeźby terenu;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 8) na terenie opracowania planu ustala się zakaz składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 9) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. U stalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji w obrębie wsi nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie istniejącej i sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. U stalenia dotyczące 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.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren opracowania planu znajduje w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeba”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) teren opracowania planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy – Łeby, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na terenie opracowania planu występuje pomnik przyrody – Dąb szypułkowy, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 11. U stalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu, wzdłuż napowietrznych sieci elektroenergetycznych Sn – 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (strefa ochrony funkcyjnej) w odległości 7,0m od osi sieci energetycznej, a wzdłuż napowietrznych sieci elektroenergetycznych nN – 0,4 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (strefa ochrony funkcyjnej) w odległości 3,0m od osi sieci energetycznej, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. U stalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały dopuszczają wnoszenie tymczasowych obiektów budowlanych dopuszcza się ich lokalizację jeżeli są one związane z funkcją podstawową terenu i odpowiadają gabarytom określonym w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

3. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.

4. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1U-PP-PS, nie może być mniejsza niż: 3000 m²;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MNW-U, 2MNW-U nie może być mniejsza niż: 1000 m²; dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej;
- zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 30 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

§ 15. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazana na rysunku.

2. W granicach strefy konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują następujące zasady:

- 1) wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) wszelkie obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymagają zachowania wraz z towarzyszącą zielenią śródpolną.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział II.

P rzepisy szczególne dotyczące terenów elementarnych

§ 19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1U-PP-PS (pow. 15,93 ha)	1. Przeznaczenie: teren zabudowy usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów. 2. Ogólne warunki urbanistyczne: a) adaptuje się istniejącą zabudowę; b) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację zabudowy usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oraz towarzyszących zbiorników przeciwpożarowych, niezbędnych dojazdów do budynków, obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu i zieleni urządzonej; c) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne; d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e) stanowiska postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: proporcjonalnie minimum 40 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych lub użytkowników. 3. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15° -45°; b) wysokość zabudowy: maks. 23,0m; c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,6; d) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 – do 1,2; e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15% powierzchni działki budowlanej; f) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi; g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°-35°.
1MNW-U (pow. 1,88 ha) 2MNW-U	1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:

(pow. 0,11 ha)	a) adaptuje się istniejącą zabudowę; b) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami nieuciążliwymi lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej oraz niezbędnych dojazdów do budynków, obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu i zieleni urządzonej; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d) należy zachować istniejące zadrzewienia śródpolne; e) stanowiska postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: minimum 2 stanowiska postojowe dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 9,0 m; c) wysokość pozostałej zabudowy: maks. 12,0 m; d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; e) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 – do 0,8; f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 45% powierzchni działki budowlanej; g) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi lub do granicy działki; h) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°-35°. i) pokrycie dachów: dopuszcza się pokrycie dachów wyłącznie blachodachówką, blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, dachówką betonową w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego z wykończeniem matowym dachów, wprowadza się zakaz realizacji pokrycia dachowego w odcieniach grafitu; j) kolorystyka i materiały w elewacji: wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji oraz sidingu.
1Z (pow. 1,22ha); 2Z (pow. 0,07 ha).	1. Przeznaczenie: teren zieleni. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;

	b) nakaz zagospodarowania terenu zielenią urządzoną w formie zwartej, z drzew i krzewów pełniących funkcję izolacyjną – dopuszcza się wyłącznie szlachetne gatunki drzew tj. wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion; c) realizacja zabudowy w tym infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów nie może ograniczać przeznaczenia terenu; d) zakaz budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%.
1ZN (pow. 0,05ha);	1. Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu; b) na terenie występuje pomnik przyrody w miejscu oznaczonym na rysunku planu – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych; c) ustala się zakaz zabudowy. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 100%.
1KR (pow. 0,25 ha).	1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; d) wysokość zabudowy: maks. 10,0m; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

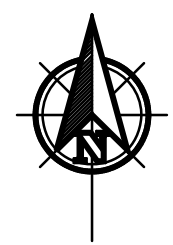
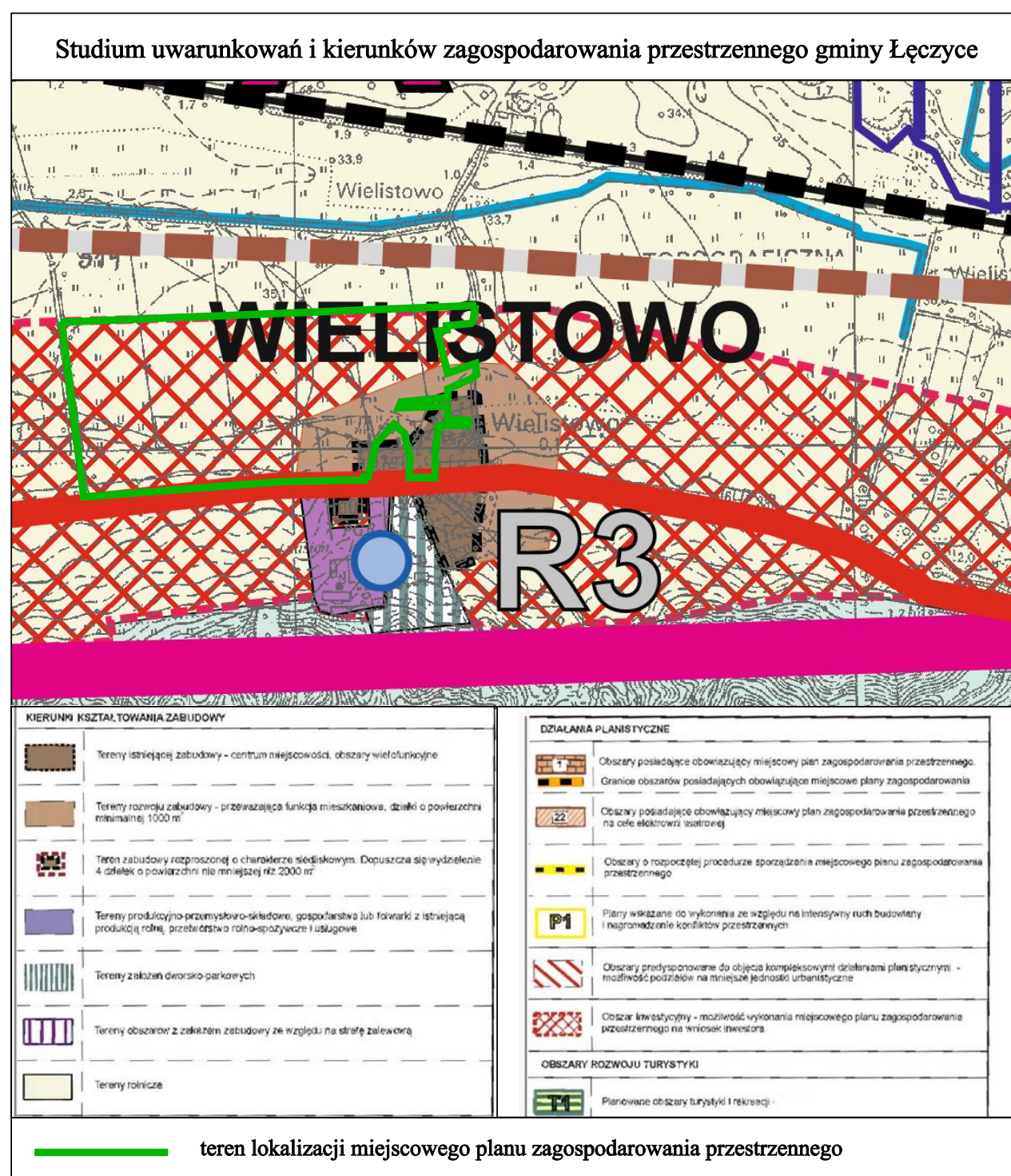
§ 21. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 30%.

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyce.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Łęczyce

Tomasz Białobrzęski



Mapa pochodząca z państwowego zasobu
geodezyjnego Starosty Wejherowskiego
ID: GD.6640.170.2022 z dnia 10.01.2022r.

Załącznik nr 1
do Uchwały nr LXXVI/84/2023
Rady Gminy Łęczyce
z dnia 20 września 2023 roku

USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granica opracowania planu
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiarowanie
OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
	teren zabudowę usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
	teren zieleni
	teren zieleni naturalnej
	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	pomnik przyrody - Dąb szypułkowy (Quercus robur)
	strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków
teren objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 107 "Pradolina rzeki Łeba"	
teren objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy - Łebv	

Załącznik nr 2

do uchwały Nr LXXVI/84/2023

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 20 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR 53/81, 53/100, O BRĘB GEODEZYJNY GODĘTOWO, GMINA ŁĘCZYCE.

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy Łęczyce

Tomasz Białobrzęski

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LXXVI/84/2023
Rady Gminy Łęczyce
z dnia 20 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI OKREŚLONYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), Rada Gminy Łęczyce określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego w tym z zakresu budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Łęczyce

Tomasz Białobrzęski

Załącznik nr 4

do uchwały Nr LXXVI/84/2023

Rady Gminy Łęczyce

z dnia 20 września 2023 r.

DANE PRZETRZENNE

Dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 53/81, 53/100, obręb geodezyjny Godętowo, gmina Łęczyce.

Przewodniczący Rady Gminy Łęczyce

Tomasz Białobrzęski