

**UCHWAŁA NR XXXXXXXXXXXXXXXX**  
**RADY GMINY LEGNICKIE POLE**  
z dnia xx xxxxxxxxxxxxxxxx 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś  
Legnicka w gminie Legnickie Pole**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503), w związku z uchwałą Rady Gminy Legnickie Pole Nr XXXIV.290.2021 z dnia 25 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole, przyjętego uchwałą nr IV.30.2019 z dnia 29 stycznia 2019 r. Rada Gminy Legnickie Pole uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2.** Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:
  - a) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
  - b) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze opracowania;
- 2) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz garaży wolnostojących, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach planu miejscowego: budynków portierni, budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzucie przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych.

**§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 30,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 2 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej;
- 4) na całym obszarze planu miejscowego dopuszcza się zieleń.

**§ 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** dla całego obszaru objętego planem miejscowym, w trakcie robót ziemnych lub w sposób przypadkowy, istnieje wysokie prawdopodobieństwo pozyskania zabytków archeologicznych:

- 1) które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) z którymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDG, KDL, KDD;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
    - budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
    - miejsc odpoczynku,
  - c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

**§ 6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) ze względu na przebieg gazociągów średniego, podwyższonego i wysokiego ciśnienia, obowiązują strefy kontrolowane wiążące się z ograniczeniami w zabudowie

i zagospodarowaniu terenów, których szerokość wynika z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) i wynosi do 50 m od osi gazociągu w zależności od rodzaju obiektu terenowego;

- 2) w strefie kontrolowanej gazociągów, o której mowa w pkt 1, występują określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości 2 m od osi gazociągu.

**§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek:**

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem PU: 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałych terenach: 1 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem PU: 24 m,
  - b) na pozostałych terenach: 1 m.

**§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) linia kolejowa nr 137, leżąca poza granicą opracowania planu, stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 2) w pasie terenu przyległego do linii kolejowej o szerokości 10 m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 3) ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ITg i ITw.

**§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:**

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi klasy głównej, lokalnej i dojazdowej;
  - 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym poprzez tereny:
    - a) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL,
    - c) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD,
    - d) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW;
  - 3) możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.
2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:
- 1) **KDG.1 - droga publiczna w klasie głównej - ulica**, dla której ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
  - 2) **KDL.1 - droga publiczna w klasie lokalnej - ulica**, dla której ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
    - b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
  - 3) **KDD.1 - droga publiczna w klasie dojazdowej - ulica**, dla której ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

- b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 4) **KDW.1 - droga wewnętrzna**, dla której ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
    - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
    - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych.
- 3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - 1) dla usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) dla produkcji – 20 miejsc na 100 stanowisk pracy;
  - 3) dla magazynów – 1 miejsce na 1500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-3, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 2% lecz nie mniej niż 1 miejsce.
- 4. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:
  - 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
  - 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.
- 5. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.
- 6. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 3 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

**§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową:
  - dopuszczenie przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszczenie rozbudowy obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym pod warunkiem nie zwiększenia obowiązujących w dniu wejścia w życie planu miejscowego stref kontrolowanych, o których mowa w § 8 pkt 1-2;
- 2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
  - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 2 lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;

- 3) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 4) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód do rowów, cieków lub innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych, rozsączanie w gruncie, odparowywanie oraz odprowadzenie wód na nieutwardzony teren działki budowlanej,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie do zbiornika retencyjnego (podziemnego lub naziemnego) szczelnego lub rozsączającego, otwartego lub zamkniętego;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
  - a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**
  - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
  - b) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
  - c) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami** należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 11.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **PU.1 do PU.2** – **tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) produkcja i magazynowanie – przez co rozumie się tereny zabudowy służącej działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania a także działalność handlową i administracyjną bezpośrednio związaną produkcją i przetwórstwem,
  - b) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu usług, w tym działalność biurowa, handlowa i podobne,
  - c) obsługa maszyn i pojazdów – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
    - myjnie samochodowe,
    - stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu w tym kolejowe lub lotnicze,
    - warsztaty pojazdów samochodowych,
  - d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - e) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) infrastruktura techniczna oraz obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszącej przeznaczeniom wymienionym w lit. a-e,
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
  - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 20,0 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. a dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji, takich jak kominy, wieże, maszty,
  - c) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) dowolne pokrycie dachów;
- 5) dowolną kolorystykę dachów i elewacji budynków;
- 6) zakazuje się lokowania składowisk odpadów.

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ITe.1 do ITe.2** – **tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów: budowle infrastruktury technicznej;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy dla budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 0,1%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ITg.1 – tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa** ustala się:

- 3) kategorie przeznaczenia terenów: budowie infrastruktury technicznej;
- 4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy dla budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 0,1%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 14.** Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem **PU**;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

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

Przewodniczący Rady Gminy Legnickie Pole