

GMINA LEGNICKIE POLE



**PROJEKT
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARÓW W GMINIE LEGNICKIE POLE W
OBREBACH: GNIEWOMIERZ I NOWA WIEŚ LEGNICKA
POD FUNKCJE GOSPODARCZE**

Projekt wyłożony do publicznego wglądu

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:
dr inż. Paweł Pach
mgr inż. Piotr Kryczka
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Adrian Porada

Wrocław, 2022 r.

(P R O J E K T)
UCHWAŁA NR/...../2022
RADY GMINY LEGNICKIE POLE

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka pod funkcje gospodarcze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXVII.230.2017 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka pod funkcje gospodarcze oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole zatwierdzonego uchwałą Nr XL.249.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 marca 2018 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XL.249.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 marca 2018 r. oraz uchwałą Nr IV.30.2019 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 29 stycznia 2019 r., Rada Gminy Legnickie Pole uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka pod funkcje gospodarcze, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

6. Załącznikiem Nr 5 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu.

§ 2. 1. Plan obejmuje działki ewidencyjne o numerach: 173/1 cz., 173/4 cz., 173/3, 190/1 cz., 190/4, 190/5, 290/2 cz., 192/2, 192/3, 192/4 191/1, 191/2, 193 cz., 194/2 cz., 207/2, 208/2 cz., 74/6 cz., 74/4 cz., 73/2 cz., 72/2 cz., 71/2 cz., 318/3 cz. – w obrębie Gniewomierz oraz działki ewidencyjne o numerach: 83 cz., 82, 95, 81/1 cz., 80/1, 80/2, 96, 97, 98, 99/1, 99/2 – w obrębie Nowa Wieś Legnicka.

2. Granice obszaru objętego planem określono w załącznikach Nr 1, Nr 2 i Nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P/U;
- 2) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodnictwych, oznaczony symbolem RU;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 4) teren śródlądowych wód powierzchniowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) szpaler drzew;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;

- 7) strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN300 oraz ciśnieniu 6,3 MPa;
- 8) granica 100 m strefy zagrożeń od autostrady A4;
- 9) granica 150 m strefy uciążliwości od autostrady A4;
- 10) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami obszaru objętego planem miejscowym stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 2) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 3) „teren” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 4) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 5) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach, w miejscach dojazdu do terenu lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych bądź uchwały.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu obowiązuje szpaler drzew;
- 4) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem P/U i RU zakazuje się zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) 9/45/78-20 AZP – ślady osadnictwa z pradziejów i wczesnego średniowiecza XIII w.,
 - b) 9/5/78-21 AZP – ślad osadnictwa z pradziejów oraz osada z wczesnego średniowiecza XII-XIII w.;
- 2) w strefie występowania stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia: nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują następujące ustalenie: nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 500 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U,
 - b) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej, w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U,
 - c) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U,
 - b) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej, w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U,
 - c) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg nakazuje się wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV nakazuje się uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 7 m od osi linii w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów powyżej 3 m;
- 2) w strefie kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN300 oraz ciśnieniu 6,3 MPa, wyznaczonej w odległości 35 metrów od osi gazociągów w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych lokali użytkowych,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, produkcji rolniczej, ogrodniczej lub przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;

- 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię ciepłą nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązują następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się na 30%.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązują następujące ustalenie: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 17. W zakresie terenów inwestycji celu publicznego oznaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji

drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej oznaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, obowiązują następujące ustalenia: na obszarze objętym planem występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) „Modernizacja systemu przesyłowego na Dolnym Śląsku w celu poprawy jego funkcjonalności oraz optymalnego wykorzystania połączenia Polska - Niemcy: gazociągu granica Rzeczypospolitej Polskiej (Lasów)-Taczalin-Radakowice-Gałów-Wierzchowice wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa dolnośląskiego (inwestycja zrealizowana z wyłączeniem odcinka Jeleniów - Taczalin)”, którego granicę ustala się tożsame ze strefą kontrolowaną wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN300 oraz ciśnieniu 6,3 MPa;
- 2) „Modernizacja i rozbudowa sieci kan. sanitarnej, wodociągowej i sieci kanalizacji deszczowej na terenie gminy Legnickie Pole oraz modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Biskupicach, gmina Legnickie Pole”, którego granice ustala się tożsame z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) „Legnica-Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w aglomeracji Legnica. Legnickie Pole - Modernizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków na terenie gminy Legnickie Pole wraz z elementami sieci kanalizacji deszczowej.”, którego granice ustala się tożsame z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1P/U** do **5P/U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem: obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, punktów do zbierania, przeładunku, unieszkodliwiania lub przetwarzania odpadów;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) parkingi;
- 4) zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m dla budynków,
 - b) 50 m dla budowli;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków, pokryć i kolorów dachów;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od drogi wojewódzkiej dla terenu oznaczonego symbolem 5P/U.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 1P/U wyłącznie od terenu 1KDW lub od drogi przylegającej od strony południowo-wschodniej, poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) terenu 2P/U wyłącznie od terenu 1KDW;
- 3) terenu 3P/U wyłącznie od terenu 1KDW lub od drogi powiatowej nr 2176D;
- 4) terenu 4P/U wyłącznie od drogi powiatowej nr 2176D lub od drogi przylegającej od strony północno-zachodniej, poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) terenu 5P/U wyłącznie od terenu 2KDW lub od terenów przylegających od strony północnej, poza granicą obszaru objętego planem.

§ 19. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) obiekty budowlane i urządzenia służące produkcji rolniczej, ogrodniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) rolnicze magazyny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m dla budynków,
 - b) 50 m dla budowli;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków, pokryć i kolorów dachów;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 50 m od południowej granicy obszaru objętego planem.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w granicy 100 m strefy zagrożeń od autostrady A4 dopuszcza się wyłącznie dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, place manewrowe i parkingi;
- 2) w granicy 150 m strefy uciążliwości od autostrady A4 dopuszcza się wyłącznie pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1RU wyłącznie od terenu 1KDW lub od drogi przylegającej od strony południowo-wschodniej, poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 20. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) na 15 m dla terenu 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na 12 m dla terenu 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 21. 1. Ustala się teren śródlądowych wód powierzchniowych - ciek wodny, oznaczony symbolem **1WSc**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) cieki wodne;
- 2) zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych,
 - b) budowę, przebudowę lub remont budowli hydrotechnicznych.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

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

**Przewodniczący Rady Gminy
Legnickie Pole**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../22
RADY GMINY LEGNICKIE POLE
z dnia 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../22
RADY GMINY LEGNICKIE POLE
z dnia 2022 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../22
RADY GMINY LEGNICKIE POLE
z dnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z
PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), Rada Gminy Legnickie Pole rozstrzyga, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka pod funkcje gospodarcze, nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../22
RADY GMINY LEGNICKIE POLE
z dnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU PLANU**

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

Do wyłożonego, w dniach od r. do r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka pod funkcje gospodarcze, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ~~nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie/wpłynęły uwagi, w związku z czym~~

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr/...../22
RADY GMINY LEGNICKIE POLE
z dnia 2022 r.

DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DLA PLANU

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR/...../2021
RADY GMINY LEGNICKIE POLE

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka pod funkcje gospodarcze

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka pod funkcje gospodarcze sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXVII.230.2017 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka pod funkcje gospodarcze.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów o dominującym, rolniczym charakterze oraz wąskiego katalogu usług na przeznaczenie przemysłowo-usługowe, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla tych obszarów, z uwzględnieniem składanych wniosków oraz w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole.
3. Projektem planu objęto obszary w obrębach geodezyjnych Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka, o powierzchni ok. 20,5 ha. Tereny te sąsiadują z Legnicką Specjalną Strefą Ekonomiczną – Obszar Legnickie Pole II.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole, zatwierdzonego uchwałą Nr XL.249.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 marca 2018 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XL.249.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 marca 2018 r. oraz uchwałą Nr IV.30.2019 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 29 stycznia 2019 r.
5. Projekt planu uwzględnia atrakcyjne warunki lokalizacyjne dla planowanych inwestycji oraz sąsiedztwo ukształtowanych i uzbrojonych obszarów osiedleńczych. Poprzez zapisy planu, określające między innymi przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego, zostanie uregulowana sytuacja prawna wnioskowanych obszarów i zostaną stworzone narzędzia prawne umożliwiające zarówno realizację planowanej zabudowy jak i zrównoważony rozwój gminy na obszarach objętych planem.
6. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.).
7. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
8. Ze względu na niewystępowanie lub brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
 - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także kolorystyki obiektów budowlanych.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka pod funkcje gospodarcze, Rada Gminy Legnickie Pole przystąpiła uchwałą Nr XXXVII.230.2017 z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Gniewomierz i Nowa Wieś Legnicka pod funkcje gospodarcze. Następnie, Wójt Gminy Legnickie Pole obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski, jak również zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Procedurę nad przedmiotowym projektem planu miejscowego wszczęto w wyniku złożonych wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami Nr XXII/114/2005 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 27 kwietnia 2005 roku i Nr IV/22/03 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 29 stycznia 2003 r. Do projektu planu wpłynęło 17 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających, wszystkie zostały przeanalizowane przed etapem projektowym. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenie terenu wymagało zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Minister Rolnictwa i Rozwoju wsi wyraził zgodę na zmianę 7,1161 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze.

~~W dniu 2020 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 2020 r. do 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Legnickie Pole. W dniu 2020 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu został przedłożony na sesję Rady Gminy Legnickie Pole.~~

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonym terenie oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez uzgodnienie projektu planu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczeń terenu w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zabudowy przemysłowo-usługowej w sąsiedztwie istniejącej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;

- **prawo własności:**

poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Wójt Gminy Legnickie Pole uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenu pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w sąsiedztwie autostrady;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania na terenie charakteryzującym się dostępem do sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była opracowana w 2012 r. i przyjęta uchwałą nr XXI/127/2012 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany projekt planu miejscowego jest zgodny z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, które zakładają sukcesywne sporządzanie zmiany planów miejscowych dla terenów objętych wnioskami niewymagających zmiany studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowić będą koszt dla gminy. Biorąc pod uwagę zmianę przeznaczenia terenu, parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu umożliwiające rozszerzenie działań inwestycyjno-budowlanych oraz potencjalne wpływy związane z podatkami od zainwestowanych nieruchomości na podstawie ustaleń planu, należy stwierdzić, że wpływ na budżet gminy będzie pozytywny.