

# UCHWAŁA Nr LVII.493.2023

## RADY GMINY LEGNICKIE POLE

z dnia 30 października 2023 r.

### sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXIII/136/2016 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 24 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka, uchwałą Nr III.15.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 grudnia 2018 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka, oraz uchwałą Nr XLIII.373.2022 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 27 czerwca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole” uchwalonego uchwałą Nr XIX/113/2016 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 26 kwietnia 2016 r. i zmienionego uchwałą Nr XL.249.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 marca 2018 r. oraz uchwałą Nr IV.30.2019 z dnia 29.01.2019r., Rada Gminy Legnickie Pole uchwala, **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka**, zwaną dalej planem.

#### Rozdział 1.

#### Przedmiot i zakres ustaleń planu

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszar strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka obejmuje obszar o pow. 54,1019 ha.

1) Granice terenu objętego zmianą planu przebiegają w sposób następujący:

- od północy graniczą z pasem drogowym autostrady A-4,
- od zachodu graniczą z terenami kolejowymi Podsudeckiej Magistrali Kolejowej linii kolejowej 137,
- od południa granicami dróg gminnych,
- od wschodu granicą obrębu geodezyjnego Nowa Wieś Legnicka.

2. Plan dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w uchwale Nr XLIII.373.2022 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 27 czerwca 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka, po uzyskaniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy II-III położonych w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś Legnicka.

**§ 2. 1.** Załącznikami do niniejszej uchwały są :

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część planu,
- 2) załącznik nr 2 - „Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu”,
- 3) załącznik nr 3 - „Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania”,
- 4) dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 i 4 oraz art. 67c ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) - stanowiące załącznik nr 4.

2. Załączniki nr 2, 3 i 4, o których mowa w ust. 1, nie są ustaleniami planu.

3. Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

- 1) Przedmiot i zakres ustaleń planu w Rozdziale 1 uchwały,
- 2) Przepisy ogólne w Rozdziale 2 uchwały,
- 3) Zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze planu w Rozdziale 3 uchwały,
- 4) Przepisy szczegółowe w Rozdziale 4 uchwały,
- 5) Przepisy końcowe określone w Rozdziale 5 uchwały.

§ 3. 1. Zakres opracowania planu obejmuje następującą problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy, a mianowicie:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- d) zasady kształtowania krajobrazu;
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- f) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- g) zasady 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;
- h) 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;
- i) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- j) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- k) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- l) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- m) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- n) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- o) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, przy czym te tereny i ich strefy ochronne znajdują się w granicach obszaru, o którym mowa w art. 10 ust. 2a.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy ogólne**

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka, o którym mowa w §1. niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Legnickie Pole;
- 3) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:2000;

- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym wraz z cyfrą przypisaną wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia, chyba że z tekstu planu wynika inaczej;
- 7) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu wyznaczającą granice terenów o ustalonym przeznaczeniu oraz o ustalonych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące formy zagospodarowania terenu tj.:
- a) zieleni, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,
  - b) urządzenia budowlane zapewniające możliwość prawidłowego użytkowania obiektów;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym i jest realizowany na warunkach określonych w planie;
- 10) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - jest to linia wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście planu, określająca dopuszczalne zbliżenie zewnętrznego obrysu budynku lub wiaty, do linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem okapów, dachów; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 12) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 13) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 15) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych na poziomie posadzek po obrysie zewnętrznym budynku, z wyłączeniem balkonów;
- 16) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej, wyznaczoną przez podstawową bryłę budynku;
- 17) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z ustawą dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U. z 2023 poz. 70 ze zmianami);
- 18) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 19) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
- 20) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 21) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 15°;
- 22) **dachu skośnym** - należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci od 15° do 45°;
- 23) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność usługową obejmującej: handel, gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło, kamieniarstwo, obsługę komunikacji, działalność bankową, finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, edukacyjną, leczniczą, lub inną usługową;

- 24) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, w tym usługi dla których: nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, uzyskano odstąpienie od konieczności sporządzania raportu oraz w sytuacji spełnienia wymogów ochrony środowiska nakazanych w raporcie oddziaływania na środowisko;
- 25) **zabudowie produkcyjno - usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona, jest działalność produkcyjna lub usługowa albo obie działalności;
- 26) **zabudowie magazynowo - składowej** należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona, jest działalność magazynowa lub składowa;
- 27) **infrastrukturze technicznej** - rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące;
- 28) **komunikacji wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, dojazdy do poszczególnych wyznaczonych w planie terenów lub działek, których budowa i utrzymanie należy do zarządcy lub właścicieli działek;
- 29) **miejscu postojowym** - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu;
- 30) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zieleni urządzoną niską i wysoką, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji;
- 31) **strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż tej linii, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach odrębnych;
- 32) **strefie uciążliwości komunikacyjnych od autostrady A-4** - należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż autostrady, w którym może dojść do przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności dotyczących hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi zawartymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające ściśle określone tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) strefa ochronna urządzeń OZE;
- 6) teren zdegradowany wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) wymiarowanie odległości w metrach;
- 8) istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV;
- 9) strefa technologiczna 40 m dla linii 110kV;
- 10) trasa istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
- 11) strefa kontrolowana 50 m od gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Określone w § 7 ust.1 przeznaczenie terenu obejmuje:

- 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §4 pkt. 8;
- 2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §4 pkt.9.

4. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie - przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi - na cele przeznaczenia uzupełniającego.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze planu**

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **1PSU**;
- 2) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2PU**;
- 3) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3KDD**.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji nowych budynków w obszarze ustalonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) nakaz sytuowania frontu budynku (elewacji frontowej, strefy wejściowej) równoległe do dróg publicznych;
- 3) nakaz zachowania ustalonych planem wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy ustalonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 4) dopuszcza się utrzymanie, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;
- 5) utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w granicy działki lub w odległości mniejszej niż ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy 20 m od granicy obszaru kolejowego oraz 50 m względem projektowanych linii rozgraniczających odnoszących się do rozbudowy autostrady A-4 (poza granicami terenu objętego planem), z dopuszczeniem się ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.

3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym:

- 1) 50 m od względem projektowanych linii rozgraniczających odnoszących się do rozbudowy autostrady A-4 (poza granicami terenu objętego planem), 42 m, 26 m, 12 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) 20 m od linii rozgraniczającej tereny PKP (granica obszaru kolejowego);
- 3) 12 m i 13 m od linii rozgraniczającej tereny z zastrzeżeniem fragmentu, dla której ustalono odległość 6 m;
- 4) w granicy 50 m strefy od gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 PN 6,3 MPa.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 3, dotyczą sytuowania nowej zabudowy.

6. Przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki, odległości od krawędzi jezdni regulują przepisy odrębne.

7. Odległość obiektów budowlanych od terenu komunikacji kolejowej regulują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego. W odniesieniu do wskazanej 20 m strefy obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) w celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenu objętego planem nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej – przez, które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne;
- 3) ustala się zasadę odbioru odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 4) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne winno być zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) obowiązek zachowania ciągłości i drożności wszystkich rowów i cieków niewydzielonych na rysunku planu;
- 2) na całym obszarze planu istniejące systemy i urządzenia melioracyjne, pozostawia się do utrzymania i modernizacji oraz w zakresie wynikającym z potrzeb ustala się możliwość realizacji nowych inwestycji, w tym zmiany przebiegu istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) na terenach zdrenowanych, w sytuacji realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zachowania ciągłości i drożności funkcjonowania istniejącego systemu, działalność inwestycyjna winna być prowadzona na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
- 5) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
- 6) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 3 pkt 2;
- 7) nakazuje się wstępne podczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się rowy, zbiorniki i studnie chłonne;
- 8) zakazuje się składowania odpadów;
- 9) dopuszcza się magazynowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) zakazuje się termicznego przetwarzania odpadów;
- 11) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

3. W celu ochrony powietrza, na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakazuje się stosowanie instalacji grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 2) nakazuje się składowanie i magazynowanie materiałów sypkich mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza wyłącznie w zamkniętych magazynach lub zbiornikach.

4. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w następujący sposób:

- 1) na terenie objętym planem wyznaczono teren 2PU z potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem faktycznie zagospodarowany jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) w przypadku lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami 1PSU, 2PU funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ograniczające poziom hałasu do wymaganego przepisami odrębnymi.

5. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, powierzchni ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych:

1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych uchwały.

7. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

8. W zakresie zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem ustala się:

1) nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;

2) nakazuje się zagospodarowanie i uzupełnienie zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych;

3) ustala się zachowanie istniejących alei drzew w obszarze planu wzdłuż dróg i rowów;

4) nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) nakazuje się zachowanie ustaleń odnoszących się do kształtowania zabudowy,

6) zakazuje się wprowadzanie elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;

7) nakazuje się kształtowanie zespołów zieleni izolacyjnej w formie układów pasmowych towarzyszących zabudowie na obrzeżach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz w formie zieleni reprezentacyjnej w strefie wejściowej budynków.

**§ 10. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń z uwagi na fakt, iż w obszarze zmiany planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

**§ 11. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

1) nie stwierdza się występowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

a) udokumentowanych terenów górniczych;

b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

c) obszarów osuwania się mas ziemnych;

d) stref ochronnych ujęć wody.

**§ 12. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

1) w planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) ustala się minimalną szerokość frontu działki:

a) na 20 m - dla terenów oznaczonych symbolem 1PSU i 2PU,

b) na 10 m po potrzeby infrastruktury technicznej;

2) ustala się minimalną powierzchnię działki:

- a) na 1000 m<sup>2</sup> - dla terenów oznaczonych symbolem 1PSU i 2PU,
- b) na 100 m<sup>2</sup> - dla pozostałych terenów.

8) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 80° do 100°.

3. Na pozostałych terenach, które nie zostały wymienione w ust. 2 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

**§ 13.** 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew i krzewów w pasie technologicznym od istniejących napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV (strefa 40 m 2x20 m od osi linii w obu kierunkach wskazana na rysunku planu);
- 2) pasy technologiczne uwidocznione na rysunku planu i ich szerokość nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew i krzewów w strefie bezpieczeństwa od istniejącego gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 Mpa (strefa 50 m 2x25 m od osi sieci gazowej w obu kierunkach wskazana na rysunku planu);
- 4) lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż linii kolejowych, oznaczonych symbolem PKP powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 5) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego, obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

2. Wskazuje się strefy uciążliwości komunikacyjnych wzdłuż autostrady A-4, w której może dojść do przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności dotyczących hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza liczonej od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni:

- 1) strefę I (0–50 m) - najintensywniejszego szkodliwego oddziaływania z zakazem zabudowy;
- 2) strefę II (51–100 m) - wyraźnego akumulowania zanieczyszczeń komunikacyjnych (w tym ołowiu) z dopuszczeniem zabudowy pod warunkiem nie przebywania ludzi dłużej niż 4 godziny;
- 3) strefę III (101–150 m) - średniej lub niewielkiej akumulacji zanieczyszczeń z dopuszczeniem budowy obiektów budowlanych.

3. W strefie uciążliwości akustycznych od autostrady A4 należy stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

4. Wyznacza się strefę ochronną urządzeń OZE, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pochodzące od urządzeń, o których mowa w ust. 4, muszą być ograniczone do wyznaczonych granic strefy ochronnej.

6. Zakazuje się lokalizowania funkcji mieszkaniowej w strefie określonej w ust. 4.

**§ 14.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w sposób następujący:

1) obsługę obszaru w zakresie komunikacji stanowią:

- a) droga powiatowa nr 2187D relacji Nowa Wieś Legnicka - Raczkowa – Mierczyce, zlokalizowana poza obszarem planu;
- 2) w planie ustala się system dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych jako:



a) droga gminna oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KDD, połączona z drogami publicznymi gminnymi i powiatowymi, dla której ustala się minimalne parametry jak dla dróg klasy dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających 18 m, układ dróg jednojezdniowy, dwupasowy z placem do zawracania.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

- 1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 2) gminne drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne należy dostosować do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami;
- 3) wszystkie drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej oraz oświetlenie drogowe;
- 4) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy i infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się zwykle korzystanie z wód, o którym mowa w przepisach odrębnych,
- b) do celów produkcyjnych, usługowych oraz rolniczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, z dopuszczeniem szczególnego korzystania z wód, o którym mowa w przepisach odrębnych,
- c) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów; przy czym na terenach oznaczonych symbolem PSU i PU dodatkowo ze zbiorników pożarowych;

2) gospodarka ściekowa:

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków w Biskupicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej (tłocznej lub grawitacyjnej),
- b) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po ich podczyszczeniu do parametrów ścieków komunalnych, do sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;

3) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:

- a) wszelkie drogi, place składowe i manewrowe, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni, należy wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej,
- b) jako odbiornik wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu, ustala się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne oraz zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, z dopuszczeniem rozprowadzenia po nieruchomości zgodnie z lit. c,
- c) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich lub gromadzenie ich w zbiornikach retencyjnych na działce;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) utrzymuje się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV w jej dotychczasowym przebiegu, dopuszcza się przebudowę i modernizację, która nie spowoduje zwiększenia napięcia i poszerzenia wyznaczonej w planie strefy technologicznej,
  - b) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe,
  - c) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach,
  - d) dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej;
  - e) ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m,
  - f) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii do 100 kW na wszystkich terenach przewidzianych pod zabudowę;
  - g) w przypadku lokalizacji odnawialnych źródeł energii do 100 kW w sąsiedztwie linii kolejowej (przebiegającej poza granicami planu) panele fotowoltaiczne należy tak lokalizować, aby słońce padające na nie nie odbijało się w strunę torów. Nakazuje się stosowanie powłoki antyrefleksyjnej oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) utrzymuje się przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa, dopuszcza się jego przebudowę z zachowaniem wyznaczonej w planie strefy bezpieczeństwa,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa w liniach rozgraniczających dróg oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami: PSU, PU, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz LPG w granicach terenów oznaczonych symbolami: PSU, PU;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,
  - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, w tym pochodzenia rolniczego,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii paneli fotowoltaicznych lub pomp ciepła;
- 7) sieć telekomunikacyjna:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, budowę stacji bazowych telefonii komórkowych, podłączenie do istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci szerokopasmowych;
- 8) gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami;
4. Docelowo, wszystkie elementy liniowej infrastruktury technicznej powinny być umieszczone pod ziemią.
- § 15. 1.** Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
- § 16. 1.** Ustala się granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:
- 1) dla rabunkowo wyeksploatowanego wyrobiska Nowa Wieś Legnicka I ustala się rekultywację w kierunku wypełnienia odpadami wydobywczymi z warunkiem stabilności odpadów oraz zapobieganiu zanieczyszczenia gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w przypadku poddawania odpadów procesowi odzysku polegającym na wypełnieniu terenów niekorzystnie przekształconych konieczne jest uzyskanie zezwolenia na przetwarzanie odpadów lub zezwolenie na zbieranie i przetwarzanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **1PSU**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe,
- b) usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, w tym: handlu, gastronomii, hotelarstwa, biurowe, administracyjne, szkoleniowe, techniczne,
- c) usługi obsługi komunikacji samochodowej, w tym: stacje paliw, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, komunikacja wewnętrzna, place manewrowe i parkingi;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW na zasadach określonych w § 14.

4. Dopuszcza się pobór wody do celów technologicznych i gospodarczych.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **1PSU**:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,04 do 2,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy 20 m;

5) maksymalna wysokość budowli 50 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej 200 m;

7) dachy płaskie lub skośne;

8) linie zabudowy zgodne z §8 ust. 3;

9) liczba miejsc postojowych:

a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy nie mniej niż 10 miejsc postojowych;

b) dla usług – 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub handlowej, 1 miejsce postojowe dla 1 pokoju służącego zakwaterowaniu,

c) dla usług obsługi komunikacji samochodowej – 1 miejsce postojowe na 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 4 miejsc postojowych;

d) dodatkowo 1 miejsce postojowe dla 5 stanowisk pracy,

e) dla wszystkich terenów należy dodatkowo wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc.

6. Dla terenu 1PSU zabrania się lokalizowania funkcji mieszkaniowej.

**§ 18. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2PU**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) lokalizowanie obiektów produkcyjno - usługowych, rzemiosła, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych,

b) usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, w tym: handlu, rzemiosła, biurowe, administracyjne, szkoleniowe, techniczne, sportu i rekreacji;

b) usługi obsługi komunikacji samochodowej, w tym: stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, komunikacja wewnętrzna, place manewrowe i parkingi;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW na zasadach określonych w § 14.

4. Dopuszcza się pobór wody do celów technologicznych i gospodarczych.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **2PU**:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;

5) maksymalna wysokość budowli 50 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej 30 m;

7) dachy płaskie lub skośne;

8) linie zabudowy zgodne z §8 ust. 3;

9) liczba miejsc postojowych:

a) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy nie mniej niż 10 miejsc postojowych;

b) dla usług – 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub handlowej dla funkcji handlowej, rzemieślniczej, biurowej, administracyjnej, szkoleniowej, techniczne, sportu i rekreacji,

b) dla usług obsługi komunikacji samochodowej – 1 miejsce postojowe na 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 4 miejsca postojowe;

c) dodatkowo 1 miejsce postojowe dla 5 stanowisk pracy,

d) dla wszystkich terenów należy dodatkowo wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc,

e) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w budynkach lub na parkingach podziemnych.

6. Istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

**§ 19.** 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, w tym:

1) tereny dróg gminnych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **3KDD**, o szerokości w liniach rozgraniczających jak w §14 ust. 1 pkt 2a.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dróg publicznych:

1) dla dróg dojazdowych pasy ruchu zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** 1. Dla niewydzielonych dróg wewnętrznych, ustala się następujące parametry techniczne:

1) szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdni nie może być mniejsza niż 5,0 m;

2) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdni bez wyznaczania jezdni;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 21.** Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

**§ 22.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

**§ 23.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Legnickie Pole.

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

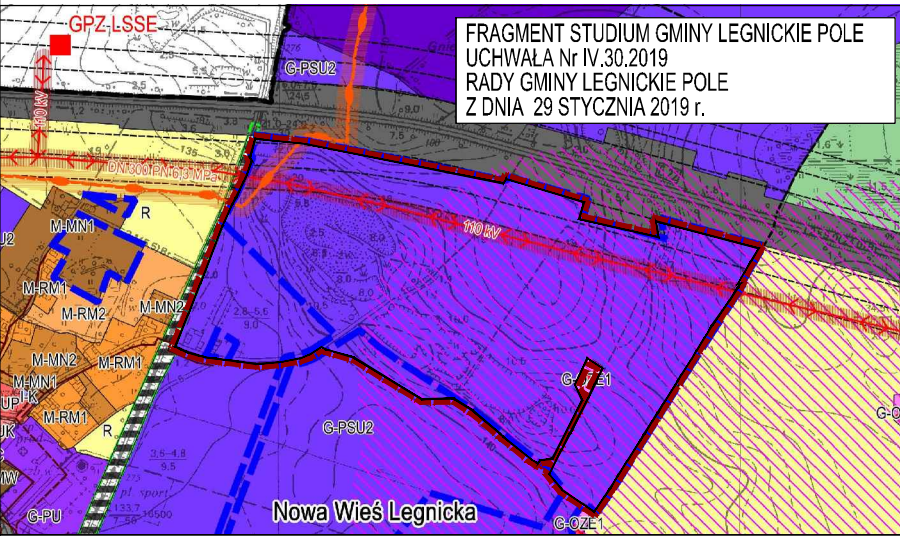
**Przewodniczący Rady Gminy**

**Jerzy Sajewicz**



GMINA LEGNICKIE POLE

- LEGENDA : USTALENIA PLANU :
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCISŁE OKREŚLONE
  - NIEPRZECIEKALNA LINIA ZABUDOWY
  - GRANICA STREFY OGRANICZEŃ OD OBSZARU KOLEJOWEGO
  - STREFA OCHRONNA URZĄDZEŃ OZE
  - TEREN ZDEGRADOWANY WYMAGAJĄCY PRZESZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI
  - WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH
- PRZYZNACZENIE TERENÓW :
- PSU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
  - PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO USŁUGOWEJ
  - KDD TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- INFRASTRUKTURA :
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
  - STREFA TECHNICZNOŚCZNA 40m DLA LINII 110kV
  - TRASA ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA 6,3 MPa
  - STREFA KONTROLOWANA 50 m GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE :
- AUTOSTRADA A-4
  - ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO - NOWA WIEŚ LEGNICKA I - WYKEXPŁATOWANE
  - POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
  - PROJEKTOWANA LINIA ROZGRANICZAJĄCA AUTOSTRADĘ A-4 (ZASIEG BUDOWY / ROZBUDOWY AUTOSTRADY A-4)
  - ZASIEG 50m OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ AUTOSTRADĘ A-4
  - STREFY ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY
  - OBZAR WYŁĄCZONY Z OPRACOWANIA MPZP ZE WZGLĘDU NA BRAK ZGODY ROLNEJ
  - TERENY KOLEJOWE



GMINA LEGNICKIE POLE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY LEGNICKIE POLE OBSZARU STREFY GOSPODARCZEJ  
 NOWA WIEŚ LEGNICKA

ETAP V  
 PROJEKT PLANU  
 PAŹDZIERNIK 2023

RYS. NR 1  
 RYSUNEK PLANU  
 1 : 2 000

Zespół autorski :  
 Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant  
 Krzysztof Łopusiewicz

1

OPRACOWANO NA  
 AKTUALNEJ CYFROWEJ MAPIE EWIDENCYJNEJ  
 AKTUALNEJ ZESKANOWANEJ MAPIE ZASADNICZEJ  
 WYDRUK PLANU W SKALI 1 : 2000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr LVII. 493. 2023  
 RADY GMINY LEGNICKIE POLE Z 30 PAŹDZIERNIA 2023 r.  
 Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLĄSKIEGO POZYCJA ... z dnia ... / ... 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII.493.2023

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia 30 października 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Po wyłożeniu projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka**, do publicznego wglądu **od dnia 1 czerwca 2023r. do dnia 22 czerwca 2023r.** – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia **6 lipca 2023r.** :

a) nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

**Rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 40 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), Rada Gminy Legnickie Pole ustala, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1. Zadania własne gminy obejmują:

- 1) budowę sieci wodociągowej;
- 2) budowę kanalizacji sanitarnej,
- 3) budowę kanalizacji deszczowej.

1.2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.3. Zasady finansowania inwestycji:

Źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:

- 1) budżet gminy,
- 2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, obligacje komunalne, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

1.4. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych niewymienionych w 1.3., w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII.493.2023  
Rady Gminy Legnickie Pole  
z dnia 30 października 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **do uchwały Nr LVII.493.2023 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 30 października 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka została sporządzona na podstawie uchwały Nr XXIII/136/2016 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 24 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka i uchwały Nr III.15.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 grudnia 2018 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka oraz uchwały Nr XLIII.373.2022 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 27 czerwca 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka.

Przesłanką sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka była realizacja wniosku grupy radnych Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 22.06.2016 r. dotyczącego zmiany obowiązującego dokumentu planistycznego w obrębie Nowej Wsi Legnickiej dla działek o nr ewidencyjnym 304/2, 303/2, 305/1, 305/2, 305/3, 306/1, 306/2, 407/1, 407/2, 407/3, 407/4, 407/5, 322, 323, 324, 308, 309, 310/4, 310/5, 302/2, 317, 318, 321, 325/1, 325/2, 329, 328, 327, 326, 315, 314, 313, 312, 310/2, 311, 319, 310/6, 316/1, 307/4 i 320 położonych w obrębie Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole i wyeliminowanie realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie „Zakładu wytwarzającego energię oraz inne produkty z odpadów przetwarzanych plazmowo”.

Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole” uchwalonego uchwałą Nr XIX/113/2016 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 26 kwietnia 2016 r. i zmienionego uchwałą Nr XL.249.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 marca 2018 r. oraz uchwałą Nr IV.30.2019 z dnia 29.01.2019 r.

Plan wyznacza tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **PSU**, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU** oraz tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

Dominującą własnością terenu są grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych (podgrupa 7.1), pasy dróg utwardzonych oraz dróg dojazdu do pól stanowią własność gminy Legnickie Pole (podgrupa 4.1) są to dz. nr 307/4 dr, 309 dr, 315dr, część terenu oznaczona jako grunty kopalniane wchodzą w zasób nieruchomości gminy Legnickie Pole (podgrupa 4.1) 324K, 323 RIVa i RIVb, 325K.

Obszar objęty planem posiada grunty chronione klas I-III, które wymagały uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W odróżnieniu od gruntów położonych w granicach administracyjnych miast, grunty chronione na terenach wiejskich zawsze były objęte ograniczeniami w przeznaczaniu ich na cele nierolnicze i nieleśne. Wynikało to zarówno z pierwotnego tekstu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych jak i z późniejszych zmian ustawy (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zmianami).

Zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 maja 2021r. znak SZ.tr.602.40. 2020 podjętą po rozpatrzeniu wniosku Wójta gminy Legnickie Pole z dnia 18 marca 2020 r. niewyrażającą zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 64,1627 ha gruntów rolnych klas II-III położonych na terenie gminy Legnickie Pole w obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś Legnicka tereny, które nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze oraz tereny planowanych dróg, tereny planowanych wież elektrowni wiatrowych i tereny związane z poszerzeniem cmentarza wraz z terenami infrastruktury technicznej wyłączono z opracowania planistycznego.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w tym z uwzględnieniem aktualnej zmiany, która weszła w życie 23 kwietnia 2023 r. wprowadzona ustawą z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw ( Dz.U. z 2023 r. poz. 553).

Projekt planu w swojej pierwotnej wersji bez uwzględnienia wniosku rolnego został udostępniony do publicznego wglądu osobom składającym wnioski do planu w dniach od dnia **5 marca 2020 r.** do **26 marca 2020r.** w siedzibie Urzędu Gminy Legnickie Pole. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia **10 kwietnia 2020 r.** W trakcie przeprowadzonej w dniu 20 marca 2020 r. dyskusji publicznej nie wniesiono uwag do zaproponowanych rozwiązań przestrzennych.

Po korekcie granic opracowania planistycznego i ponowieniu uzgodnień i opinii projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 czerwca 2023 r. do 22 czerwca 2023 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu do dnia lipca 2023 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

**zgodnie z art. 1 ust. 2:**

1) nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy regionalnej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie wprowadza się ustaleń z uwagi na fakt, iż w obszarze zmiany planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz dostęp osób niepełnosprawnych do dróg publicznych i wewnętrznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia obszaru, istniejącego układu komunikacyjnego;

7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;

9) potrzeby interesu publicznego – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie wprowadzono zapis umożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy Legnickie Pole);

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej wodociąg grupowy biegnący wzdłuż drogi powiatowej.

**zgodnie z art. 1 ust. 3:**

1) Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy Legnickie Pole wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że projekt planu powinien kontynuować ustalenia planów obowiązujących głównie w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę produkcyjno - magazynowo - składową oraz produkcyjno - usługową z uwagi na położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych, istniejących dróg wojewódzkiej 323 oraz powiatowej 2187D, nowe tereny produkcyjno – usługowe stanowią kontynuację istniejącej Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

**zgodnie z art. 1 ust. 4:**

1) Sytuowania nowej zabudowy przemysłowo - usługowej, uwzględnia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni gminy Legnickie Pole. Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego gminy Legnickie Pole uznaje się funkcję produkcyjno-usługową zlokalizowaną w **Legnickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej** oraz w obszarach aktywizacji położonych przy głównych trasach komunikacyjnych w obrębach **Bartoszków, Gniewomierz, Nowa Wieś Legnicka**.

2) Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych – drogi wojewódzkiej 323 oraz drogi powiatowej 2187D zlokalizowanych poza obszarem objętym planem. Cały teren posiada dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Utwardzona droga pozwala na ruch rowerowy na zasadach ogólnych.

**zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy art. 15 ust. 2:**

1) W poprzedniej kadencji Rada Gminy Legnickie Pole podjęła uchwałę Nr XXI/127/2012 z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenie gminy Legnickie Pole.

2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wynikami tej analizy.

**wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy art. 15 ust. 3:**

1) Na podstawie ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka wystąpią koszty związane z wypłatą rekompensat (art. 36 ust. 1 i 2).

2) Nie przewiduje się odszkodowań z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wystąpią nowe koszty związane z realizacją zadań własnych - uzbrojenia terenu w sieci wodne i kanalizacyjne.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Legnickie Pole uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka jest społecznie oczekiwane i uzasadnione.

**Wójt Gminy Legnickie Pole**

**Rafał Plezia**