***Projekt***

z dnia 29 lutego 2024 r.
Zatwierdzony przez .....

# UCHWAŁA NR LX.526.2024
# RADY GMINY LEGNICKIE POLE

z dnia 29 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Legnickie Pole nr XLII.362.2022 z dnia 10 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole, przyjętego uchwałą nr IV.30.2019 z dnia 29 stycznia 2019 r. Rada Gminy Legnickie Pole uchwala co następuje:

## Rozdział 1.
## USTALENIA OGÓLNE

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole, zwaną dalej planem miejscowym lub planem.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama ze strefą obserwacji archeologicznej;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole wraz z numeracją określające klasę przeznaczenia terenu;

5) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną w planie.

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

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) kategoria przeznaczenia terenu – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na części graficznej planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nowych budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków a także nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m: zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów;

3) wysokość:

a) w przypadku budynków – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,

b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionowa odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;

4) dachy płaskie – dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12º.

**§ 3.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na części graficznej planu;

2) dla nowych budynków ustala się zachowanie odległości nie mniejszej niż 6,0 m od granic działek dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie;

3) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość budowli – 6,0 m, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to budowli służących łączności publicznej;

4) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

5) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się zieleń;

6) na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się komunikację, przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, drogi dla pieszych i rowerów, parkingi, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się usytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

8) na obszarze planu miejscowego zakazuje się wykończenia elewacji w postaci:

a) nieotynkowanych bali drewnianych,

b) okładzin typu siding,

c) blachy trapezowej oraz falistej;

9) pokrycie dachów budynków: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;

10) na obszarze planu miejscowego ustala się kolorystykę dachów innych niż płaskie: odcienie koloru czerwonego, brązowego lub czarnego.

**§ 4.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej:

a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – wyznaczone w planie tereny oznaczone symbolem MN,

b) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – wyznaczone w planie tereny oznaczone symbolem MN-U;

2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną w planie stosuje się na części graficznej planu miejscowego oznaczenie zgodnie z numeracją:

a) 1 - zagroda - stodoła, Nowa Wieś Legnicka 50,

b) 2 - zagroda - budynek mieszkalno-gospodarczy, Nowa Wieś Legnicka 58;

2) budynki, o których mowa w pkt 1 obejmuje się ochroną poprzez ustalenia:

a) w przypadku przebudowy należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu, zastosować tradycyjne materiały budowlane oraz zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wyglądem budynku,

b) w przypadku przebudowy lub remontu należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny oraz utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym,

c) w przypadku konieczności wykonania dodatkowych otworów należy je zharmonizować z istniejącym rytmem otworów,

d) dopuszcza się wyłącznie stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, tj. białej stolarki okiennej i ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych;

3) dla strefy obserwacji archeologicznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków:

a) ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem,

b) ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na części graficznej planu symbolami 1KDG i 1KDD;

2) dla terenów, o których mowa pkt 1:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:

- zieleni,

- budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,

- miejsc odpoczynku,

c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, poza terenami przeznaczonymi na cele rolne i leśne:

1) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;

2) ustala się minimalne powierzchnie działek:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 $m^2$,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 700 $m^2$,

b) na terenach oznaczonych symbolem MN-U: 1000 $m^2$,

c) na pozostałych terenach: 1 $m^2$;

3) ustala się minimalne szerokości frontów działek:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m,

b) na terenach oznaczonych symbolem MN-U: 22 m,

c) na pozostałych terenach: 1 m.

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

1) ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenie WS;

2) określa się strefy sanitarne od cmentarza zlokalizowanego poza obszarem planu, wyznaczone w odległości 50 m i 150 m od jego granic, w zasięgu których na częściach terenów o symbolach 1MN, 2MN, 1MN-U, 2MN-U, 1KDD, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, o których mowa w § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959, Nr 52, poz. 315).

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

1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:

a) drogę klasy głównej, oznaczoną symbolem 1KDG,

b) drogę klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 1KDD;

2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny:

a) drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem 1KDG,

b) drogi klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD;

3) możliwość realizowania powiązań komunikacyjnych obszarów planu miejscowego z otoczeniem oraz realizowania dostępu do działek także za pomocą niewydzielonych na części graficznej planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem:

a) zgodności z odrębnymi przepisami,

b) że nie zostanie zajęte więcej niż 20% powierzchni żadnego z terenów, przez które drogi będą przeprowadzone,

c) że nie zostaną naruszone pozostałe ustalenia planu miejscowego;

4) szerokość dróg, o których mowa w ust. 3, nie może być mniejsza niż 6 m, przy czym w przypadku dróg mających obsługiwać więcej niż dwie działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, szerokość ich pasów drogowych nie może być mniejsza niż 8 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

1) 1KDG - teren drogi głównej, dla którego ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu,

b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg dla pieszych i rowerów;

2) 1KDD– teren drogi dojazdowej, dla którego ustala się:

a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu,

c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg dla pieszych i rowerów.

3. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne liczby miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej;

2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 $m^2$ powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych.

4. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40;

3) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40.

5. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne liczby miejsc do parkowania dla rowerów: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 $m^2$ powierzchni w lokalach usługowych.

6. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3-5 należy urządzić w formie stanowisk postojowych lub garaży.

7. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 3-5 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

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

1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszcza się przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:

   a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

   c) dopuszcza się przebudowę sieci i linii kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;

3) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji;

4) połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;

5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych postepowanie zgodnie z przepisami odrebnymi przy dopuszczeniu:

   a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do sieci deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a, nie było możliwe,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód do rowów;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci stacji transformatorowych, linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,

b) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów prawa miejscowego;

11) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych;

12) w zakresie melioracji dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się postępowanie zgodnie z aktami prawa miejscowego.

## Rozdział 2.
## USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

**§ 11.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami od **1MN** do **2MN** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem pkt 4,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 11,0 m,

b) geometria dachów:

- dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 30° do 45°,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 45°,
- w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;

4) występują ograniczenia w użytkowaniu terenu, o których mowa w § 8 pkt 2, wynikające z częściowego położenia w granicy strefy sanitarnej 150 m od cmentarza.

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami od **1MN-U** do **2MN-U** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem pkt 4,

b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 4,

c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne układy zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,

f) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 11,0 m,

b) geometria dachów:

- dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 30° do 45°,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 45°,
- w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających wymienione w tiret pierwsze dopuszcza się przebudowy i modernizacje przy zachowaniu dotychczasowych parametrów;

4) występują ograniczenia w użytkowaniu terenu, o których mowa w § 8 pkt 2, wynikające z położenia:

a) części terenu 1MN-U w granicy strefy sanitarnej 150 m od cmentarza,

b) części terenu 2MN-U w granicach stref sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1WS** – **teren wód powierzchniowych śródlądowych** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację budowli,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 90%.

## Rozdział 3.
## USTALENIA KOŃCOWE

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

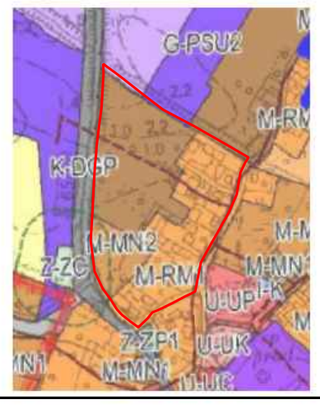
**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Legnikie Pole

**Jerzy Sajewicz**

# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole

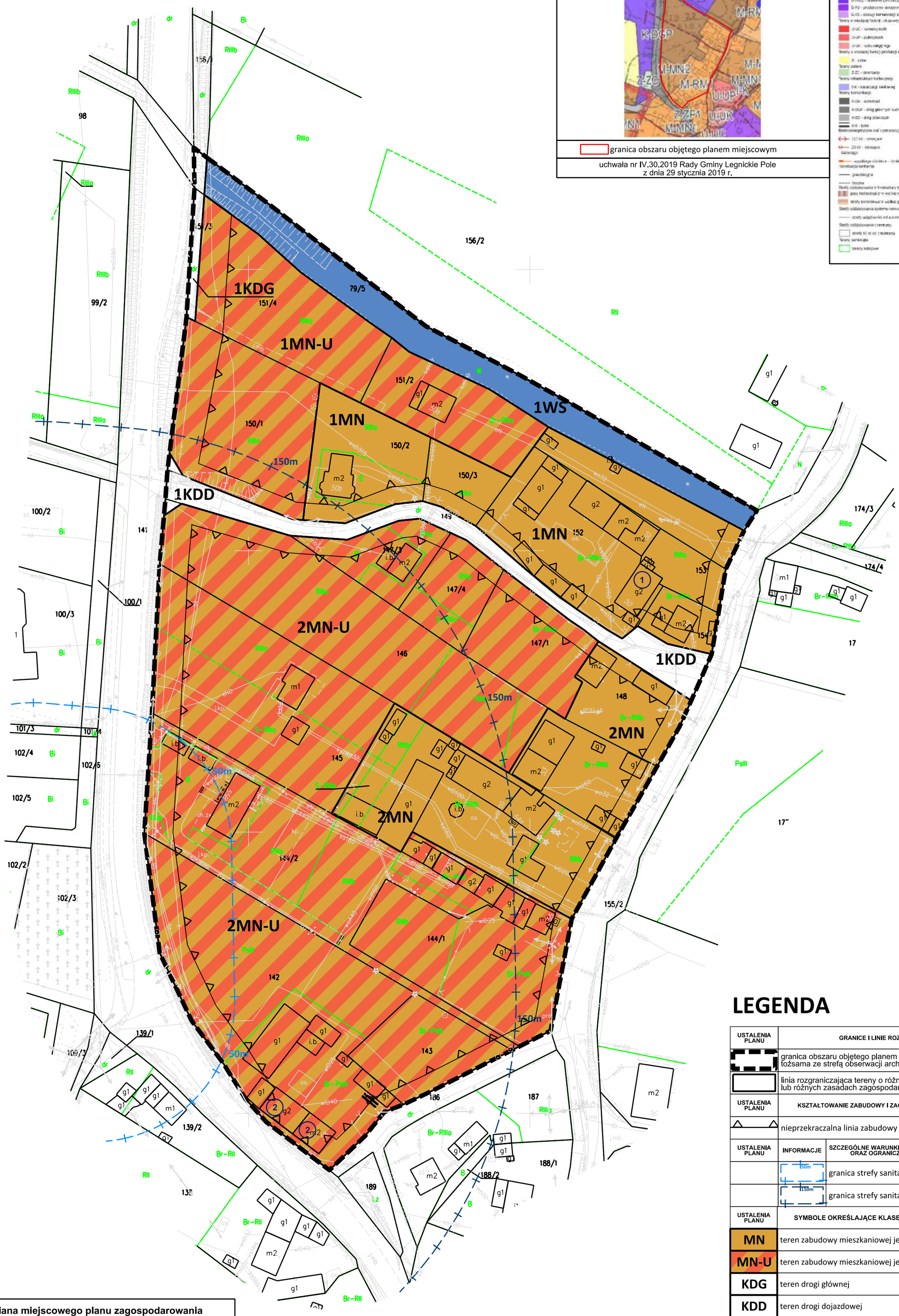
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LEGNICKIE POLE




granica obszaru objętego planem miejscowym

uchwała nr IV.30.2019 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 29 stycznia 2019 r.

LEGENDA DO STUDIUM




## LEGENDA

| | | |
|---|---|---|
| USTALENIA PLANU | GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE | |
| | granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama ze strefą obserwacji archeologicznej | |
| | linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania | |
| USTALENIA PLANU | KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW | |
| | nieprzekraczalna linia zabudowy | |
| USTALENIA PLANU | INFORMACJE | SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU |
| | 50m | granica strefy sanitarnej 50 m od cmentarza |
| | 150m | granica strefy sanitarnej 150 m od cmentarza |
| USTALENIA PLANU | SYMBOLE OKREŚLAJĄCE KLASĘ PRZEZNACZENIA TERENU: | |
| MN | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | |
| MN-U | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług | |
| KDG | teren drogi głównej | |
| KDD | teren drogi dojazdowej | |
| WS | teren wód powierzchniowych śródlądowych | |
| USTALENIA PLANU | OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ | |
| 1 | obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną w planie | |

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole**

załącznik nr 1 do uchwały nr LX.526.2024 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 29 lutego 2024 r.

N

**SKALA 1:1000**

10 0 10 25 50 75 m

**źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:**

**nazwa materiału: mapa zasadnicza**
**układ współrzędnych: PL-2000 strefa 5**
**organ wydający: Starosta Legnicki**
**licencja: GK.6642.3.29.2022_0209_CL1**

**wykorzystana ortofotomapa nie stanowi treści planu miejscowego**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX.526.2024

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia 29 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Gminy Legnickie Pole nie uwzględnia w części uwagi złożonej w dniu 11 grudnia 2023 r. przez Dino Polska S.A. ul. Ostrowska 122, 63-700 Krotoszyn w zakresie:

1. zmiany **§ 9 pkt 6** projektu planu - tj. zmiany na **"1 miejsce na 100 m²"** z uwagi na niezgodność zaproponowanego obniżonego wskaźnika miejsc postojowych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole, którego to plan miejscowy nie może naruszać.

2. zmiany **§ 12 pkt 3 lit. b** - tj. zmiany na **"od 21°"** czyli obniżenia dolnych widełek dopuszczalnego kąta nachylenia połaci dachowych. Przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu uzyskał on pozytywne uzgodnienie od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Również ze względu na dopasowanie nowej zabudowy do istniejącej historycznej tkanki zabudowy w okolicy, uwzględnienie uwagi nie znajduje uzasadnienia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX.526.2024

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia 29 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX.526.2024
Rady Gminy Legnickie Pole
z dnia 29 lutego 2024 r.

**Dane przestrzenne utworzone dla planu (stworzone po uchwaleniu)**

**Uzasadnienie**

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Legnickie Pole Nr XLII.362.2022 z dnia 10 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) dalej *upzp*, została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie Legnickiej w dniu 7 lipca 2022 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Legnickie Pole w dniach od 7 lipca 2022 r. do 29 lipca 2022 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń sołectwa Nowa Wieś Legnicka oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu wpłynęły wnioski do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 *upzp* o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismo nr WSI.411.306.2022.HL z dnia 17.08.2022 r., oraz postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy – postanowienie nr 140/22 z dnia 16.09.2022 r.

Zmiana planu miejscowego wymagała uzyskania zgody Marszałka Województwa bądź Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 *upzp* sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a *upzp* Wójt Gminy Legnickie Pole uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b *upzp*, Wójt Gminy Legnickie Pole uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 28 listopada 2023 r. do 19 grudnia 2023 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie Legnickiej oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Legnickie Pole w dniach od 21 listopada 2023 r. do 8 stycznia 2024 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń sołectwa Nowa Wieś Legnicka oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu 5 grudnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 8 stycznia 2024 r., wpłynęła jedna uwaga do projektu planu, która częściowo została uwzględniona, a częściowo nie. Nie wpłynęły uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej w *upzp* projekt planu przedłożono Radzie Gminy Legnickie Pole, celem uchwalenia.

Przedmiotowe opracowanie dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole. Dla terenu objętego przedmiotową zmianą planu obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów gminy Legnickie Pole uchwalony uchwałą Rady Gminy Legnickie Pole nr IV/23/2003 z dnia 29 stycznia 2003 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2003 r. Nr 48, poz. 1138). Przesłanką zmiany planu jest dostosowanie jego ustaleń do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Zmianie uległa funkcja we wschodniej części terenu– z terenów budownictwa mieszkaniowego zagrodowego przekształcono tereny na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Procedurę podjęto na podstawie spływających do tutejszego urzędu wniosków od właścicieli

terenu. Utrzymano istniejący ciek wodny, jak również drogę gminną klasy dojazdowej oraz mały fragment drogi głównej (wojewódzkiej). Uwzględniono aktualne granice ewidencyjne działek.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 *upzp* projekt planu:

1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11-13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11-13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody;

4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych – ze względu na charakter terenu objętego planem, odstąpiono od wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych;

6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 11-13 tekstu uchwały;

7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 11-13 tekstu uchwały;

8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 *upzp*, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 *upzp* przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 *upzp* w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;

4) projektowane rozwiązania stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 *upzp*.

Niniejsza zmiana planu poprzez zastosowane ustalenia i nakazy uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Rada Gminy Legnickie Pole w roku 2012 przyjęła jako ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonaną przez Wójta Gminy Legnickie Pole.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 *upzp*, poprzez zmianę przeznaczenia terenów z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wzrosną przychody gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotowy projekt zmiany planu ma na celu zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.