

UCHWAŁA NR XLV.396.2022
RADY GMINY LEGNICKIE POLE

z dnia 29 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
w obrębie Czarnków w gminie Legnickie Pole.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII.194.2021 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie Czarnków w gminie Legnickie Pole, po stwierdzeniu, iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole, wprowadzonego w wersji ujednoliconej uchwałą Nr XLIV.30.2019 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 29 stycznia 2019 r., Rada Gminy Legnickie Pole uchwala co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie Czarnków w gminie Legnickie Pole - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwanej dalej zmianą planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w zmianie planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu, stanowią obowiązujące ustalenia zmiany planu:

- 1) granice obszarów objętych zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej;

- 5) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: MN, RM, Z;
- 7) wymiarowanie odległości linii zabudowy.

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

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu w skali 1:1000, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 1;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 8°;
- 4) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć związane z obiektem budowlanym: urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia oraz instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii) o mocy do 50kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, dojścia oraz dojazdy do budynków i innych obiektów;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać: zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, słupy podcieni budynków, słupy konstrukcyjne wiat oraz budowle rolnicze, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone zmianą planu jako przeważające na wyznaczonym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe, z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu - za wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - nie może stanowić samodzielnej funkcji na działce oraz jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji zagospodarowania związanego z przeznaczeniem podstawowym;
- 9) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi nadziemnych części budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie wliczając: schodów i ramp zewnętrznych, tarasów, zadaszeń i okapów dachu.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny oznaczone symbolem **RM - tereny zabudowy zagrodowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację: budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, wiatami gospodarczymi i garażowymi, budowlami rolniczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) tereny oznaczone symbolem **MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami i wiatami gospodarczymi i garażowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) teren oznaczony symbolem **Z - teren zieleni urządzonej** – teren istniejących zadrzewień.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu;
- 2) wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków, wiat i budowli rolniczych oraz rozbudowywanych części istniejących budynków, wiat i budowli rolniczych;
- 3) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w Rozdziale III, nie dotyczą kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 4) ustala się maksymalną wysokość nowych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0 m;
- 5) za zgodne ze zmianą planu uznaje się realizację lukarn oraz okien połąciowych;
- 6) określone w zmianie planu ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków, dotyczą głównych połąci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, garaży wbudowanych w bryłę budynku, werand i wiatrołapów;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 16,0 m;
- 8) ustala się obowiązek zachowania ciągłości istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich zarurowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska oraz przyrody, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 1.MN, ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych, warsztatów samochodowych oraz zakładów kamieniarskich i stolarskich;
- 3) w terenach oznaczonych symbolem RM, ustala się zakaz prowadzenia działalności rolniczej zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska a także prowadzenia działalności hodowlanej przekraczającej wartość 15 DJP.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obejmuje się ochroną obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków: dwór – obecnie dom mieszkalny, Czarnków nr 9;
- 2) w odniesieniu do obiektu o którym mowa w pkt 1, należy zachować: historyczny rodzaj i kolorystykę pokrycia dachowego – dach czterospadowy, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
- 3) ustala się, wyznaczoną na rysunku zmiany planu, strefę ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w obrębie której ochronie konserwatorskiej podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą: 700 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90° z tolerancją do 20°;
- 4) ustalenia określone w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) na obszarze zmiany planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się sposób zaopatrzenia budynków w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii – za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej lub z instalacji zbiornikowej,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego, na obszarze zmiany planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w zakresie ochrony powietrza, z wykorzystaniem systemów grzewczych o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

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

- 1) obszar objęty zmianą planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną nr 107436D;
- 2) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 1 stanowisko postojowe w obrębie działki przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko;
 - b) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska;
 - c) ponadto, w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w odniesieniu do budynków lub terenów, dla których przepisy odrębne wprowadzają taki wymóg, należy wyznaczać min. 1 stanowisko przypadające na każde 10 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 3) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych: jako stanowiska zewnętrzne lub garażowe.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 12. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej oraz w odległości od 1,0 m do 2,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 700 m² w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1000 m² w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący:
 - 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:
 - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 20% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:
 - 0,5 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 0,7 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym,
 - b) budynki mieszkalne należy projektować maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0 m,
 - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków usługowych, nie może przekraczać 8,0 m,
 - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków i wiat garażowych i gospodarczych, nie może przekraczać 7,0 m - w przypadku dachów spadzistych oraz 4,5 m - w przypadku dachów płaskich,
 - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
 - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych i gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2.MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 2,0 m do 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 700 m²,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,5;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym,
 - b) budynki mieszkalne należy projektować maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, nie może przekraczać 10,0 m,
 - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków i wiat garażowych i gospodarczych, nie może przekraczać 7,0m - w przypadku dachów spadzistych oraz 4,5 m - w przypadku dachów płaskich,
 - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
 - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych i gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1.RM, 2.RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3 lit. b);
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenie 1.RM w odległości od 2,5 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej i północnej oraz w odległości od 2,0 m do 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej,
 - w terenie 2.RM w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,4;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne należy projektować maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej, nie może przekraczać 10,0 m,
- c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków i wiat garażowych oraz wiat gospodarczych, nie może przekraczać 7,0 m - w przypadku dachów spadzistych lub 4,5 m - w przypadku dachów płaskich,
- d) ustala się zakaz nadbudowy budynku wpisanego do ewidencji zabytków,
- e) w zakresie geometrii dachu budynku wpisanego do ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 2,
- f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
- g) ustala się następującą geometrię dachów budynków inwentarskich oraz gospodarczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. h,
- h) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15,0 m dopuszcza się spadki dachów o minimalnym kącie nachylenia połaci wynoszącym 15°, bez określonego sposobu pokrycia dachu,
- i) ustala się następującą geometrię dachów budynków garażowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.Z**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni urządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM;
- 2) 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem Z.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Legnickie Pole

Jerzy Sajewicz

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU W OBRĘBIE CZARNKÓW W GMINIE LEGNICKIE POLE

SKALA 1:1000

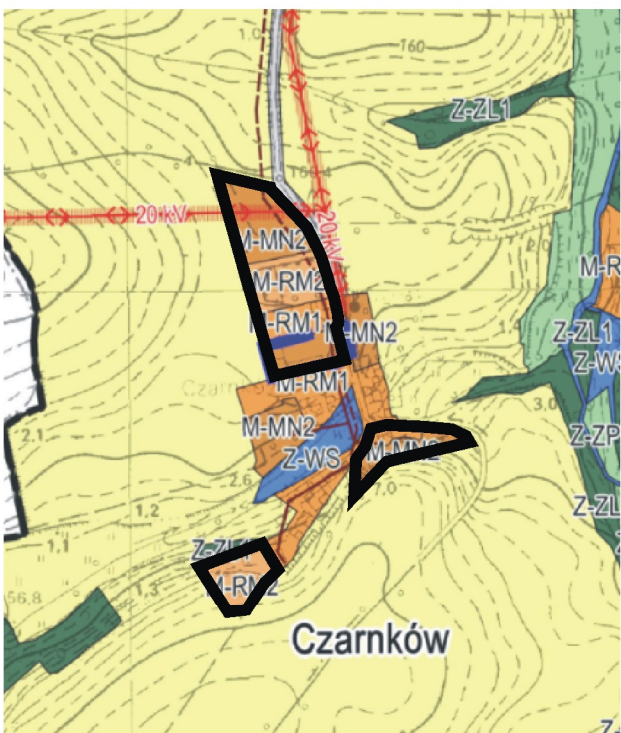


RYSUNEK ZMIANY PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLV.396.2022
RADY GMINY LEGNICKIE POLE
Z DNIA 29.09.2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LEGNICKIE POLE
SKALA 1:10 000



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OBSERWACJI
ARCHEOLOGICZNEJ
- OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- Z TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV.396.2022

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia 29 września 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU W OBRĘBIE CZARNKÓW
W GMINIE LEGNICKIE POLE**

Ze względu na brak uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, Rada Gminy Legnickie Pole nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV.396.2022

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia 29 września 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
W OBRĘBIE CZARNKÓW W GMINIE LEGNICKIE POLE, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały, nie przewiduje się finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, w związku z czym, Rada Gminy Legnickie Pole nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005, 1079), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Uzasadnienie

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie Czarnków w gminie Legnickie Pole

Zgodnie z uchwałą Nr XXIII.194.2021 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie Czarnków w gminie Legnickie Pole, Wójt Gminy Legnickie Pole przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Celem zmiany planu – zwanej dalej w uzasadnieniu planem, jest aktualizacja polityki przestrzennej na obszarze objętym opracowaniem. Rozwiązania zawarte w planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wprowadzonym w wersji ujednoliconej uchwałą Nr XLIV.30.2019 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 29 stycznia 2019 r., Rada Gminy Legnickie Pole.

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

1)Z uwagi na specyfikę opracowania, niżej wymieniona problematyka nie dotyczy przedmiotowego opracowania:

- ochrona dóbr kultury współczesnej,
- ochrona gruntów rolnych i leśnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz interesu publicznego,

2)Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

3)Wymagania dotyczące ochrony środowiska.

W planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

4)Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W zmianie planu uwzględniono ww. problematykę poprzez wprowadzenie zapisów zmierzających do ochrony obszaru objętego strefą ochrony archeologicznej oraz obiektu wpisanego do ewidencji zabytków, stanowiących element dziedzictwa kulturowego.

5)Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych lub zagrożonych powodzią.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do rodzaju terenów określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6)Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem nowych terenów budowlanych, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy.

7)Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia.

8)Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów, poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

9)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

10)Stosownie do przepisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu zmiany planu. Zawarto również informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy. Na etapie wyłożenia do wglądu publicznego, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Na stronie BIP umieszczono projekt wraz z prognozą. W ogłoszeniach poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad projektowanymi rozwiązaniami zmiany planu.

11)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przedmiotowy plan wprowadza nowe tereny inwestycyjne, w rejonie terenów zurbanizowanych wyposażonych w sieć wodociągową wymagającą jedynie ewentualnie rozbudowy.

2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,

- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,

- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

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

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

1)W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu nie wprowadzono rozwiązań mogących wpłynąć na konieczność dodatkowego rozwoju sieci dróg publicznych mających na celu skomunikowanie nowego obszaru planowanych inwestycji.

2)W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy stwierdzić, iż w zmiana planu nie dotyczy powyższej problematyki.

3)W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, należy stwierdzić, iż planowane nowe tereny inwestycyjne położone są bezpośrednim sąsiedztwie tkanki zurbanizowanej wsi.

4.W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

5.W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie nie zaprojektowano inwestycji wymagających rozbudowy infrastruktury technicznej, które zgodnie z przepisami odrębnymi, stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. Przewidywany sposób zagospodarowania terenu objętego planem, przyniesie Gminie dochody z tytułu z tytułu podatków od nieruchomości oraz ewentualnie opłat adiacenckich.