

UCHWAŁA Nr

RADY GMINY LEGNICKIE POLE

z dnia 2020 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 2019r. poz. 506ze 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 2018r. poz. 1945 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXIII/136/2016 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 24 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka oraz uchwałą Nr III.15.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 grudnia 2018r. o zmianie uchwały 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. 233,42 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 z drogą powiatową nr 2187D relacji Nowa Wieś Legnicka - Raczkowa - Mierczyce,
- od wschodu częściowo granicą obrębu geodezyjnego Nowa Wieś Legnicka oraz granicą obszaru, na którym nie mogą być zlokalizowane nowe budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej, wyznaczony zgodnie z dyspozycją art. 4 ust. 1 w związku z art. 5 ust.1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 654 ze zmianami) i przy uwzględnieniu maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej określonej w planie.

2. Plan dotyczy obszaru, którego granice zostały określone w Uchwale Nr XXIII/136/2016 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 24 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka oraz uchwały Nr III.15.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 grudnia 2018r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej 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”

2. Załączniki nr 2 i 3, 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.

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) **terenie** - 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) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć dostępne publicznie obszary; takie jak: ulice, ścieżki piesze i rowerowe wraz z przyległymi pasami terenu, place, skwery, dziedzińce, otoczenia przystanków komunikacji drogowej, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników;
- 11) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
- 12) **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;
- 13) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 14) **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;
- 15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 16) **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;
- 17) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej, wyznaczana przez podstawową bryłę budynku;
- 18) **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 2019 poz. 1170 ze zmianami);
- 19) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 20) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
- 21) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 22) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 15°;
- 23) **dachu skośnym** - należy przez to rozumieć dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;

- 24) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 25) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność usługową obejmującą: handel, gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło, kamieniarstwo, obsługę komunikacji, działalność bankową, finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, edukacyjną, leczniczą, lub inną usługową;
- 26) **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 odstępienie od konieczności sporządzania raportu oraz w sytuacji spełnienia wymogów ochrony środowiska nakazanych w raporcie oddziaływania na środowisko;
- 27) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzone są usługi;
- 28) **zabudowie produkcyjno - usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona, jest działalność produkcyjna lub usługowa albo obie działalności;
- 29) **zabudowie magazynowo - składowej** należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona, jest działalność magazynowa lub składowa;
- 30) **infrastrukturze technicznej** - rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące;
- 31) **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;
- 32) **miejsu postojowym** - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu;
- 33) **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;
- 34) **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;
- 35) **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) aleje drzew do odtworzenia;
- 6) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) teren zdegradowany wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 9) granica obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną;
- 10) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa;
- 11) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
- 12) strefa technologiczna 40 m od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 13) 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.

5. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku planu:

- 1) stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) strefa obserwacji archeologicznej „OW” ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków.

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 **PSU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;
- 4) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**;
- 6) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, oznaczone na rysunku planu symbolem **EW**;
- 7) tereny upraw polowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 8) tereny dróg publicznych, autostrada A-4, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDA**;
- 9) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 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 odpowiednio 6,0 m i 12,0 m od granicy, 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) od krawędzi jezdni autostrady A-4 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 12 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KDA, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) 20 m od linii rozgraniczającej tereny PKP;
- 4) 28 m od linii rozgraniczającej tereny drogi powiatowej 2187 D;
- 5) 12 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych KDD z zastrzeżeniem fragmentu drogi 2KDD, dla której ustalono odległość 6 m;
- 6) 12 m od linii rozgraniczającej tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych EW;
- 7) 12m od linii rozgraniczającej tereny rolne R oraz tereny infrastruktury technicznej IT;
- 8) 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych KDW z zastrzeżeniem linii zabudowy od drogi 1KDW, dla której ustalono odległość 12 m;
- 9) 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.

5. Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonych linii zabudowy przez budynki stanowiące portiernie lub wartownie o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 10 m², zlokalizowane w sąsiedztwie wjazdu na działkę budowlaną, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

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 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 za wyjątkiem terenu wymagającego przekształceń i rekultywacji;
- 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 5U z potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem faktycznie zagospodarowany jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) w przypadku lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami PSU, RU 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 za wyjątkiem:

- 1) wskazanej w planie drogi oznaczonej symbolem **KDA**, liniowych obiektów infrastruktury technicznej oraz powiązanych z nimi budowli i urządzeń tworzących technologiczną całość, a także obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w przepisach szczegółowych uchwały, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji budowli wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, których wysokość całkowita przekracza 50 m.

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 zieleni terenów niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 3) nakazuje się uzupełnienie alei drzew wzdłuż drogi powiatowej 2187D z zastosowaniem gatunków drzew miododajnych i odpornych na degradację;
- 4) ustala się zachowanie istniejących alei drzew w obszarze planu wzdłuż dróg i rowów;
- 5) nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) nakazuje się zachowanie ustaleń odnoszących się do kształtowania zabudowy,
- 7) zakazuje się wprowadzanie elementów zagospodarowania dysharmonijnych z otoczeniem;
- 8) 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 ustala się:

- 1) wskazuje się granice strefy obserwacji archeologicznej „OW” w granicach nowożytnego siedliska Nowej Wsi Legnickiej ujętą w Gminnej Ewidencji Zabytków, wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się stanowisko archeologiczne nr 1/6/79-20 datowane III-IV okres epoki brązu/ cmentarzysko ciałopalne, wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 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:
- 2) na 100 m - dla terenów oznaczonych symbolem 1PSU i 2PSU;
- 3) na 50 m - dla terenów oznaczonych symbolem 3PSU i 4PSU;
- 4) na 20 m - dla terenów oznaczonych symbolem 5U i 6RU;
- 5) na 10 m - dla pozostałych terenów z wyłączeniem terenów rolnych;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - a) na 5000 m² - dla terenów oznaczonych symbolem 1PSU i 2PSU;
 - b) na 2500 m² - dla terenów oznaczonych symbolem 3PSU i 4PSU;

- c) na 1000 m² - dla terenów oznaczonych symbolem 5U i 6RU;
- 7) na 100 m² - dla pozostałych terenów z wyłączeniem terenów rolnych;
- 8) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 80° do 100°.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni oraz inny kąt nachylenia granic działek w stosunku do drogi, jeżeli są one przeznaczone pod komunikację, obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń.

4. 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.

2. Ustala się strefę 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 obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pochodzące od zainstalowanych urządzeń, o których mowa w ust. 4, muszą być ograniczone do wyznaczonych granic obszaru wraz ze strefą ochronną.

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) autostrada A-4 relacji Wrocław- Zgorzelec,
 - b) droga wojewódzka 323 – relacji Leszno –Jawor,
 - c) droga powiatowa nr 2187D relacji Nowa Wieś Legnicka - Raczkowa – Mierczyce,
- 2) w planie ustala się system dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych jako:

- a) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD i 2KDD, połączone z drogami publicznymi gminnymi i powiatowymi, dla których ustala się minimalne parametry jak dla dróg klasy dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających 18 m dla 1KDD i 10 m dla 2KDD, układ dróg jednojezdniowy, dwupasowy;
- b) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 7KDW, połączone z istniejącymi i planowanymi drogami gminnymi KDD, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m dla 1KDW, 2KDW, 18m dla 3KDW, 4KDW, 6m dla 5KDW, 6KDW i 7KDW, układ dróg jednojezdniowy; dla 3KDW, 4KDW dwupasowy.

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 niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 3) wszystkie drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej oraz oświetlenie drogowie;
- 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 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 rozproszanie 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, za wyjątkiem terenów rolniczych oznaczonych symbolem R,
 - 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 kV na wszystkich terenach przewidzianych pod zabudowę;
- 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, U i RU, 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, U i RU;
- 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;
- 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, urządzania i użytkowania terenów: nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 **PSU**, 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 **PSU**:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,4 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 50m² powierzchni użytkowej lub handlowej, 1 miejsce postojowe dla 1 pokoju służącego zakwaterowaniu,

c) dla usług obsługi komunikacji samochodowej – 1 miejsce postojowe na 150m² 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 i 2PSU zabrania się lokalizowania funkcji mieszkaniowej.

7. Dla części terenu 3PSU obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt.2.

8. Dla części terenu 4PSU obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.1 pkt.1.

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

1) podstawowe:

- a) 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 środowiskow 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 U:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 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 usług – 1 miejsce postojowe na 50m² 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 150m² 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 obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone na rysunku planu symbolem RU, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, w tym:

a) budynki na potrzeby rolnictwa, budowle rolnicze, urządzenia produkcji rolnej,

b) bazy mechanizacji rolnictwa, usługi naprawcze sprzętu rolniczego, komunikacja wewnętrzna, place manewrowe i parkingi,

c) budynki inwentarskie przeznaczone do chowu i hodowli zwierząt o maksymalnej obsadzie w wysokości 210 DJP,

d) szklarnie, chłodnie spożywcze oraz składy i magazyny produktów rolnych, pasz i nawozów,

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 obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 12 m;
- 5) maksymalna wysokość budowli 50 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej 40 m;
- 7) dachy płaskie lub skośne;
- 8) linie zabudowy zgodne z §8 ust. 3;
- 9) liczba miejsc postojowych:
 - a) dla rolnictwa - nie określa się,
 - b) dla usług – 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej dla 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 postojowe.
6. Istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.
7. Zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe cmentarz oraz obiekty i urządzenia niezbędne dla jego obsługi, w tym:
 - a) miejsce pochówku zmarłych,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, ścieżki piesze, dojścia dojazdowe, kaplice cmentarne.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki dla terenów cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**:

- 1) nie wyznacza się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów;
- 2) dla terenu obowiązują następujące wskaźniki:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy do 10,0m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń telekomunikacyjnych do 25,0 m,
 - g) dachy płaskie lub strome, dopuszcza się dachy symetryczne, dwu- i wielospadowe (w tym kopertowe),
 - h) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z funkcją cmentarza, usuwania drzew i krzewów;

- 4) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy, wyposażenie terenu w zieleń ochronną i izolacyjną;
- 5) liczba miejsc postojowych - 1 miejsce na 500 m² pow. terenu nie mniej niż 10 miejsc postojowych.

3. W odległości 50 m wokół cmentarza wprowadza się obostrzenia w zakresie lokalizacji obiektów, w tym:

- 1) zabrania się lokalizowania zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów, na terenie których przechowywana jest żywność,
- 2) zakazuje się sytuowania studni czerpania wody do celów konsumpcyjnych oraz na potrzeby gospodarcze,
- 3) zakazuje się składowania odpadów oraz wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe sieci i urządzenie infrastruktury technicznej, w tym:

- a) kolektor kanalizacji sanitarnej tłocznej śr. 125,
- b) sieć wodociągowa - grupowy wodociąg wiejski śr. 315,
- c) sieć szerokopasmowa i telekomunikacyjna;

- 2) uzupełniające: zieleń.

2. Nie ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym parametrów i wskaźników dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT**.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, oznaczone na rysunku planu symbolem **EW**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: budowa elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi urządzeniami, obiektami oraz infrastrukturą techniczną,
- 2) uzupełniające: inne sieci i obiekty infrastruktury technicznej, place manewrowe i postojowe.

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

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem §13 ust. 4.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, oznaczone na rysunku planu symbolem **EW**:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 70%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 5) maksymalna wysokość budowli 50 m, w tym wysokość wieży elektrowni wiatraka do 30 m, średnica wirnika do 25 m;
- 6) maksymalna moc generatora prądu do 200kW;
- 7) linie zabudowy - nie ustala się;
- 8) liczba miejsc postojowych nie ustala się.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny upraw polowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny upraw polowych, upraw ogrodniczych, sadów, łąk i pastwisk, drogi transportu rolnego;
- 2) uzupełniające:
 - a) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

b) na terenie oznaczonym symbolem **R** napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Zakaz lokalizacji budowli rolniczych.

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

- 1) teren autostrady A-4 oznaczony na rysunku planu symbolem **8KDA** – ustala się rozbudowę autostrady A-4 do warunków autostrady płatnej wraz z budową trzeciego pasa ruchu i pasa awaryjnego;
- 2) tereny dróg gminnych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDD** i **2KDD**, o szerokości w liniach rozgraniczających jak w §14 ust. 1 pkt 2a.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dróg publicznych:

- 1) dla autostrady A-4 linie rozgraniczające jak wskazano na rysunku planu, zgodne ze STEŚ, pasy ruchu, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) dla dróg dojazdowych pasy ruchu zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, w tym:

- 1) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **7KDW**, o szerokości w liniach rozgraniczających jak w §14 ust. 1 pkt 2b.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dróg wewnętrznych:

- 1) szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdnego nie może być mniejsza niż 5,0 m;
- 2) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyznaczania jezdni;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 26. 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%.

§ 27. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

§ 28. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Legnickie Pole.

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

§ 30.

§ 31.

Przewodniczący Rady Gminy

.....

GMINA LEGNICKIE POLE

LEGENDA :

- USTALENIA PLANU :
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCISŁE OKREŚLONE
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - STREFA OCHRONNA URZĄDZEŃ OZE
 - TEREN ZDEGRADOWANY WYMAGAJĄCY DZIAŁAŃ REKULTYWACYJNYCH
 - STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
 - PROJEKTOWANY SZPALER ZIELNI

- PRZEZNACZENIE TERENÓW :
- PSU TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ MAGAZYNOWEJ I USŁUGOWEJ
 - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - ZC TEREN CMENTARZA
 - IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - EW TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIAKOWYCH
 - R TERENY ROLNE
 - RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ

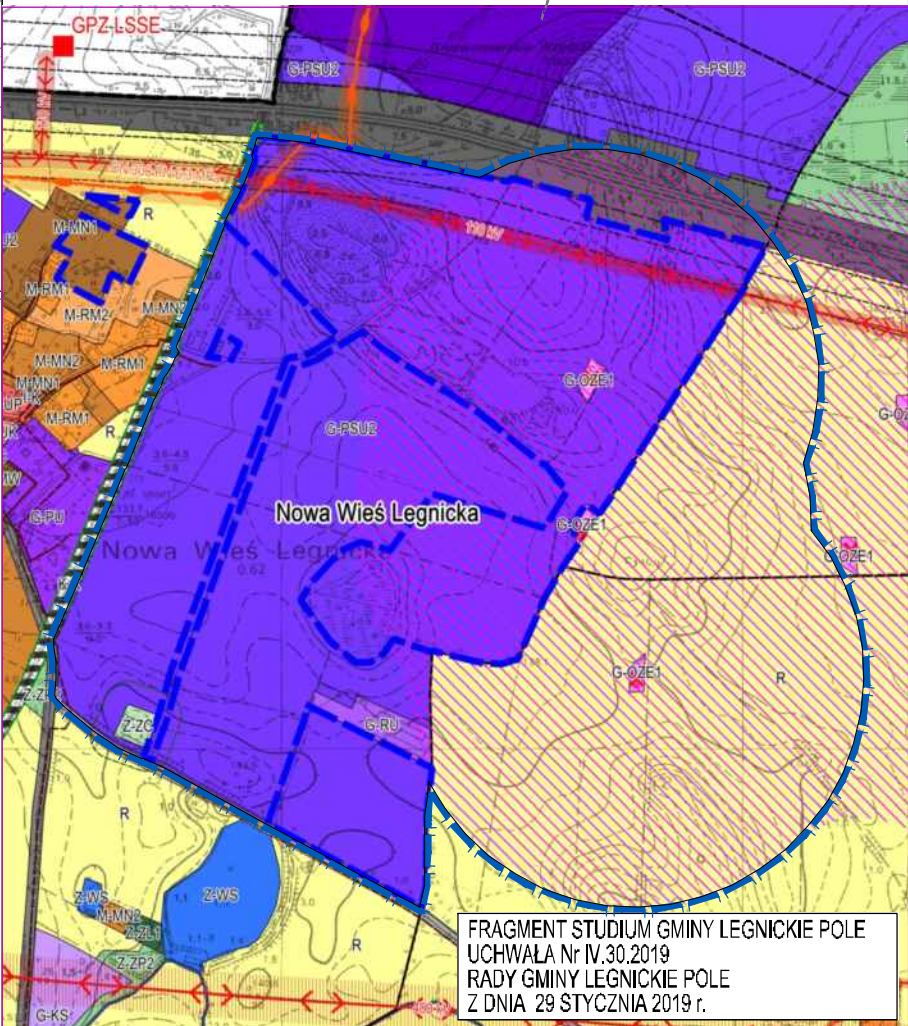
- DROGI :
- KDW DROGI WEWNĘTRZNE
 - KDD DROGI DOJAZDOWE
 - KDA AUTOSTRADA A-4

- INFRASTRUKTURA :
- ISTNIEJĄCA NAPIĘCIOWA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
 - STREFA TECHNOLOGICZNA 40m DLA LINII 110kV
 - TRASA ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA 6,3 Mpa
 - STREFA KONTROLOWANA 50 m GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

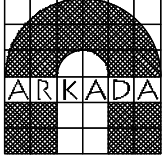
- OZNACZENIA INFORMACYJNE :
- ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO - NOWA WIEŚ LEGNICKA I - WYKSPLOATOWANE
 - POWIERZCHNIA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ
 - ZAKRES TERENU NEZBEDNEGO DLA REALIZACJI INWESTYCJI A-4 (STEŚ)
 - STREFY ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY

1/6/79-20 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE ARCHIWALNE O USTALONEJ LOKALIZACJI

DP 2187D DROGA POWIATOWA
DW 323 DROGA WOJEWÓDZKA
PKP TERENY KOLEJOWE



FRAGMENT STUDIUM GMINY LEGNICKIE POLE
UCHWAŁA Nr IV.30.2019
RADY GMINY LEGNICKIE POLE
Z DNIA 29 STYCZNIA 2019 r.



PRACOWNIA PROJEKTOWA, Krzysztof Łopusiewicz Legnica ul. Wojska Polskiego 25/1, arkada@data.pl

GMINA LEGNICKIE POLE

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

ETAP IV
PROJEKT PLANU
LUTY 2020

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 : 5000

Załącznik Nr 1 DO UCHWAŁY Nr ... / ... / 20
RADY GMINY LEGNICKIE POLE Z ... / ... / 2020 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLĄSKIEGO POZYCJA : ...
z dnia ... / ... / 2020 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia 2020 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 28 lutego 2020r. do dnia 20 marca 2020r.** – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia **10 kwietnia 2020r.** :

a) wniesiono/ 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. 506 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), 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.

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy Legnickie Pole z dnia2019 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 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Legnickie Pole obszaru strefy gospodarczej Nowa Wieś Legnicka oraz uchwałą Nr III.15.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 grudnia 2018r. o zmianie uchwały 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 22.06.2016r. 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 Nowej Wsi Legnickiej 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 29.01.2019r. Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, usług nieuciążliwych w tym, usług turystycznych i usług agroturystycznych, zgodnie z wnioskami mieszkańców gminy Legnickie Pole.

Dominującą własnością terenu są grunty rolne osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych (podgrupa 7.1)# niewielka część działek rolnych jest własnością osób fizycznych z gruntami niewchodzącymi w skład gospodarstw rolnych (podgrupa 7.2).

Pasy dróg utwardzonych oraz dróg dojazdu do pól stanowią własność gminy Legnickie Pole (podgrupa 4.1) są to dz. nr 339dr, 307dr, 329dr, 315dr, 307/4dr, 340dr, 345dr, 353dr, 369dr. Drogi powiatowe to dz. nr 313 i 331 (podgrupa 6.1).

Działka cmentarza komunalnego w Nowej Wsi Legnickiej dz. nr 364 oraz teren planowany pod plac sportowy dz. nr 354 i dz. niezabudowane nr 323i 324 wchodzą w zasób nieruchomości gminy Legnickie Pole (podgrupa 4.1). Grunty należące do Skarbu Państwa to dz. nr 325/2 oraz dz. nr 316/1, 343/1 i 343/2 (KOWR).

Obszar objęty planem posiada grunty chronione klas I-III, które wymagają 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 2015r. poz. 909).

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego 2020 r. do 20 marca 2020 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły następujące 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: w treści ustaleń planu określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej strefy obserwacji archeologicznej „OW” dla w granicach nowożytnego siedliska Nowej Wsi Legnickiej ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz stanowiska archeologicznego - występującego one na obszarze opracowania;

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 niepełnosprawnych 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 – przemysłową oraz usługową z uwagi na położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg wojewódzkiej 323 oraz powiatowej 2187D, nowe tereny produkcyjno – usługowe stanowią kontynuację istniejącej Legnickie 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. Cały teren posiada dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Utwardzona droga

pozwała 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 2012r. 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