

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY LEGNICKIE POLE**  
z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru w obrębie Gniewomierz w gminie Legnickie Pole**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503), w związku z uchwałą Rady Gminy Legnickie Pole nr XLII.361.2022 z dnia 10 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Gniewomierz w gminie Legnickie Pole, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole, przyjętego uchwałą nr IV.30.2019 z dnia 29 stycznia 2019 r. Rada Gminy Legnickie Pole uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Gniewomierz w gminie Legnickie Pole, zwaną dalej planem miejscowym.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
  - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama z granicą rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) symbol i oznaczenie graficzne wraz z numeracją.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:
  - 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 2) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## §2.

### Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: budynków portierni, budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 3) **zabudowa** – budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;
- 4) **wysokość:**
  - a) **w przypadku budynków** – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
  - b) **w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie** – pionowa odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu.

## §3.

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 15,0 m, z wyłączeniem budowli służących łączności publicznej;
- 3) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) na całym terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się zieleń.

## §4.

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) dla całego obszaru objętego planem, w trakcie robót ziemnych lub w sposób przypadkowy, istnieje wysokie prawdopodobieństwo pozyskania zabytków archeologicznych:
  - a) które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych,

- b) z którymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§5.**

##### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie działek: 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalne szerokości frontów działek: 15 m.

#### **§6.**

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:
  - 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej oraz obsługa komunikacyjna obszaru poprzez drogę publiczną przyległą do granic terenu objętego planem, znajdującą się poza planem miejscowym;
  - 2) ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - 1) 3 miejsca na każde rozpoczęte 10 zatrudnionych;
  - 2) 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów: 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 zatrudnionych.
4. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 2 - 3 należy urządzić:
  - 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących;
  - 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

#### **§7.**

##### **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) ustala się lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji;
- 3) ustala się połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 4) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
  - a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) do sieci deszczowej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a nie było możliwe;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
  - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
  - b) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 10) w zakresie **telekomunikacji**: rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych w postaci:
  - a) doziemnej,
  - b) napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej;
- 11) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami** należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego.

## Rozdział 2. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

### §8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1P – teren produkcji** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
  - a) produkcja, w tym produkcja przemysłowa oraz składy i magazyny – należy przez to rozumieć tereny zabudowy służącej działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania a także działalność handlową i administracyjną bezpośrednio z nimi związaną,
  - b) obsługa maszyn i pojazdów – należy przez to rozumieć budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej:
    - myjnie samochodowe,
    - stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu w tym kolejowe lub lotnicze,
    - warsztaty pojazdów samochodowych;
  - c) gospodarka odpadami z wyjątkiem składowisk odpadów,
  - d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - e) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, parkingi i zespoły parkingów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 3,0,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy dla budynków: do 20,0 m,
  - b) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. a dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji, takich jak kominy, wieże, maszty do maksymalnej wysokości: 30,0 m,
  - c) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę dachów i elewacji.

**Rozdział 3.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§9.**

Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§10.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

**§11.**

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

Przewodniczący Rady Gminy Legnickie Pole