

**UCHWAŁA NR VIII.75.2019
RADY GMINY LEGNICKIE POLE**

z dnia 18 lipca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 89/15
w obrębie Legnickie Pole – pod usługi publiczne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr III.16.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 89/15 w obrębie Legnickie Pole – pod usługi publiczne, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole” uchwalonym uchwałą Nr XIX/113/2016 w dniu 26 kwietnia 2016r. przez Radę Gminy Legnickie Pole i zmienionym uchwałą Nr XL.249.2018 z dnia 20 marca 2018r. oraz uchwałą Nr IV.30.2019 z dnia 29.01.2019r., Rada Gminy Legnickie Pole uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 89/15 w obrębie Legnickie Pole – pod usługi publiczne, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:500 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne.
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
- 4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 5) Rozdział 5 – Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr III.16.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 89/15 w obrębie Legnickie Pole – pod usługi publiczne.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające ściśle określone tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenu wyróżnione symbolem literowym i cyfrowym;
- 6) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” – ośrodek historyczny miasta;
- 7) strefa obserwacji archeologicznej "OW".

§ 5. Ustala się teren zabudowy usług publicznych wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem **Up**.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym;
- 2) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z nauką, oświatą, kulturą, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją;
- 3) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których jest prowadzona działalność nie będąca zadaniem własnym gminy, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu, z dopuszczeniem przekroczenia wyżej wymienionej linii o nie więcej niż 1,5m częściami budynku takimi jak: części podziemne obiektów budowlanych, gzymsy, okapy balkony, wykusze, zadaszenia, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne, linia ta nie dotyczy wewnętrznych dróg dojazdowych, chodników i parkingów o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **infrastrukturze technicznej** – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykonczonym wyznaczoną przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 9) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu;
- 10) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren, zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019r. poz.1065) .

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak np.: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, zgodnie z przepisem szczególnym dla Województwa Dolnośląskiego;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 5) nakazuje się zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej lub w terenie inwestycji, z powierzchni dachowych i powierzchni utwardzonych placów i dróg wewnętrznych, w formie zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na działce lub w terenie inwestycji;
- 6) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami gospodarki odpadami określonymi dla gminy Legnickie Pole;
- 7) zakazuje się lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować przekroczenie dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych poza działkę inwestycyjną, do której inwestor posiada tytuł prawny;

8) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii (ciepło górotworu, energia słoneczna) przez stosowanie między innymi pomp ciepła, kolektorów słonecznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenu **Up** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

4. Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% – raz na 100 lat.

§ 9. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. Obszar objęty planem jest położony w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej „A” – Ośrodka historycznym miasta ustalonej decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków A/2647/512 z dnia 01.12.1958 r. Dla wyznaczonej strefy obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zmianami).

2. Obszar objęty planem jest położony w strefie obserwacji archeologicznej „OW”. Dla wyznaczonej strefy obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zmianami).

3. Zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zmianami).

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) minimalna powierzchnia działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości - 2.000 m²;

2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości - 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 90° do 120°.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **Up** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług publicznych.

2. W granicach terenu **Up** ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usług publicznych, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3;

5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

7) zachowanie dachów płaskich w istniejącym obiekcie,

8) dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 33° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m².

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **Up** z istniejącej drogi publicznej ulicy Zofii Kossak-Szczuckiej bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem.

2. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) w strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi dla gminy Legnickie Pole.

Rozdział 5.

Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 14. Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 10,0%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Legnickie Pole

Dariusz Szczerba