

UCHWAŁA NR VIII.76.2019
RADY GMINY LEGNICKIE POLE

z dnia 18 lipca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie
Legnickie Pole w obrębach: Koskowice i Raczkowa**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2019 r. poz. 506), zgodnie z uchwałą Nr XXXVI.219.2017 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 29 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Koskowice i Raczkowa, po stwierdzeniu zgodności ustaleń zmiany planu z zapisami „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, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Koskowice i Raczkowa, zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXXVI.219.2017 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 29 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Koskowice i Raczkowa.

2. Planem obejmuje się następujące działki:

- 1) działki nr: 120/7 o pow. 0,1347 ha i 298/1 cz. o pow. 0,1291 ha w obr. Koskowice;
- 2) działki nr: 226/3, 227/3 o pow. 0,4491 ha i 22/1, 22/2 o pow. 0,2219 ha w obr. Raczkowa, w granicach określonych na załącznikach nr 1, 2 i 3 do uchwały

§ 3. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 4;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 5.

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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
- 4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 5) Rozdział 5 – Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolem **1MN** oraz zabudowę zagrodową oznaczone symbolem **2RM** we wsi Koskowice oraz tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną z usługami oznaczone symbolem **3MNU** i zabudowę zagrodową z usługami agroturystycznymi oznaczone symbolem **4RMU** we wsi Raczkowa.

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające ściśle określone;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) oznaczenie przeznaczenia terenu wyróżnione symbolem literowym i cyfrowym.
 2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.
 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu **2RM**;
- 3) teren zabudowy jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **3MNU**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi, oznaczony na rysunku planu **4RMU**.

§ 6. 1. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Koskowice i w obrębie Raczkowa - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z zał. od nr 1- do nr 4;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załączniki graficzne nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały w skali 1 : 1000;
- 3) **obowiązujących przepisach** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy zmienione po uchwaleniu planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w rysunku planu ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię lub określoną odległość w tekście planu wyznaczającą dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z dopuszczeniem przekroczenia wyżej wymienionej linii o nie więcej niż 1,5m częściami budynku takimi jak: części podziemnych obiektów budowlanych, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, linia ta nie dotyczy wewnętrznych dróg dojazdowych, chodników i parkingów o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 8) **infrastrukturze technicznej** – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym 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;
- 10) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu;
- 11) **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;
- 12) **zabudowie jednorodzinnej z usługami** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową (z wyjątkiem myjni samochodowych, stacji paliw), lokale użytkowe o funkcjach zabudowy usługowej oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową; zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa może być realizowana wspólnie lub oddzielnie na działce budowlanej;
- 13) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu;

14) **agroturystyce** – rozumie się przez to formę wypoczynku, odbywającego się na terenie wiejskim, opartą o bazę noclegową, żywieniową i handlową (sprzedaż produktów ekologicznych), a także aktywności rekreacyjne związane z gospodarstwem rolnym lub równoważnym i jego otoczeniem przyrodniczym w tym wczasy „w siodle”;

15) **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. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie nakazów zawartych w:
 - a) określeniu maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy i minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) sytuowaniu budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - c) określeniu maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy;
 - d) określeniu gabarytów budynków i kształtu dachów;

- e) utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej o szer. 2,0 m od cieków wodnych (dotyczy cieku Kojszkówka oraz rowu melioracyjnego);
 - f) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) zachowanie następujących zakazów:
- a) budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
 - b) lokalizowania obiektów budowlanych w strefie bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznej.

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

1) w zakresie ochrony środowiska:

- a) nakaz stosowania 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, pomp ciepła (płytki geotermia lokalna), kolektorów słonecznych, zgodnie z przepisem szczególnym dla Województwa Dolnośląskiego¹⁾;
- b) nakazuje się utrzymanie standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- c) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, dotyczących ochrony przed hałasem²⁾;
- d) nakazuje się spełnienie wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- e) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu;
- f) 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;
- g) 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;
- h) zakazuje się lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować przekroczenie dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych poza działkę inwestycyjną, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- i) 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) w zakresie ochrony przyrody:

- a) nakazuje się zagospodarować zielenią wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone;
- b) utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej o szer. 2,0 m od cieków wodnych (dotyczy cieku Kojszkówka oraz rowu melioracyjnego)
- c) nakazuje się zachowania istniejącej zieleni wysokiej w pasie sąsiadującym z ciekami Kojszkówka oraz z rowem melioracyjnym;
- d) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni przydrożnej.

¹⁾ Uchwała Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30.11.2017 r. 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 opubl. Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 8 grudnia 2017 r. (poz.5155)

²⁾ Rozp. Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz.U. z 2014r. poz. 4112)

3) w zakresie ochrony krajobrazu:

- a) dla nowo planowanej zabudowy kubaturowej nakazuje się obowiązek harmonijnego wpisania w krajobraz, w zakresie lokalizacji zabudowy, jej skali, gabarytów, form i zastosowanej kolorystyki oraz użytych materiałów, z uwzględnieniem wartości widokowych dla panoramy miejscowości gminnych Koskowice i Raczkowa;
- b) nakazuje się eliminowanie w krajobrazie urządzeń i elementów infrastruktury technicznej o formach i gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru i sąsiedztwem terenów ruralistycznych wsi Koskowice i Raczkowa.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu istniejącej zabudowy zagrodowej należy przyjąć jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Tereny objęte planem znajdują się poza strefą ochrony konserwatorskiej dla wsi Koskowice i Raczkowa.

5. Na terenach objętych planem nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych, ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, jak również dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

6. 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. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w sytuacji gdy kształt istniejącej dzielonej działki uniemożliwia wydzielenie dojazdu pod kątem prostym dopuszcza się od powyższej zasady tolerancję wynoszącą do 30°.

3. Ustala się następujące minimalne parametry nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalną wielkość działki na 1000m², z zastrzeżeniem pkt.2;
- 2) minimalną wielkość działki na 4m² przeznaczoną pod lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) minimalną szerokość frontu działki na 30m, z zastrzeżeniem pkt.4;
- 4) minimalną szerokość frontu działki na 4m pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) kąt pomiędzy 60° a 120° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 6) dla każdej nowo wydzielonej działki należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez komunikację wewnętrzną.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami (dotyczy cieku Kojszkówka).
2. Obszar objęty planem jest położony poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
3. Obszar objęty planem jest położony poza ustawowymi formami ochrony przyrody.
4. W granicach planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów środowiska.

§ 12. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemi;

- 3) obszary wymagające procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego.

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) w granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **1MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki gospodarcze do 35 m² i budynki garażowe;

- b) zieleń urządzona;

- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, w tym zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych;

- d) miejsca postojowe niezbędnych do obsługi terenu.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu **1MN**:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

- 3) udział terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do działki budowlanej – minimum 40%;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 %;

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległościach podanych na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały:

- a) 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych.

3. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **1MN**:

- 1) nakazuje się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie budynku wolnostojącego;

- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem wydzielania lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków, o powierzchni całkowitej zgodnej z obowiązującymi przepisami;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku dla:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,5 m;

- b) gospodarczej i garażowej: 5 m;

- 4) poziom posadowienia parteru dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przedziale 0,4 – 0,8 m ponad poziom terenu;

- 5) ukształtowanie dachów: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 35°– 45°, pokrycie dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości;
- 6) szerokość elewacji frontowej w przedziale od 10,00 m do 20,00 m;
- 7) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych;
- 9) nakaz stosowania w elewacjach kolorów pastelowych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków

4. Na terenie **1MN** obowiązuje wyznaczenie minimum 2 miejsc postojowych.

5. Dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego **1MN** z gminnej drogi dojazdowej lokalizowanej poza terenem objętym planem.

6. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **2RM**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną w ramach istniejącej działki siedliskowej i obiekty garażowe;

b) komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, zieleń urządzone;

c) miejsca postojowe niezbędne do obsługi terenu.

7. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu **2RM**:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

3) udział terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do działki budowlanej – minimum 60%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 %;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległościach podanych na rysunku planu - załączniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwały:

a) 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy zagrodowej;

b) 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny gminnych dróg publicznych.

8. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem **2RM**:

1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

2) maksymalna wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku dla:

a) zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,5 m;

b) obiektów gospodarczych i wiat: 9 m;

c) dla garaży: 5 m;

3) ukształtowanie dachów: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 35°– 45°, pokrycie dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, dla obiektów gospodarczych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;

4) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

9. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej usługami oznaczony symbolem **3MNU**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi m.in. usługami turystycznymi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki gospodarcze do 35 m² i budynki garażowe;

b) wolnostojące lub dobudowane obiekty z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej;

c) zieleń urządzona w tym zakrzewienia i zadrzewienia;

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, w tym zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych;

e) miejsca postojowe niezbędnych do obsługi terenu.

10. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu **3MNU**:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

3) udział terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do działki budowlanej – minimum 20%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 %;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległościach podanych na rysunku planu - załączniku graficznym nr 3 do niniejszej uchwały:

a) 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami;

b) 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny gminnych dróg publicznych.

11. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonego symbolem **3MNU**:

1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie budynku wolnostojącego;

2) dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej jako wbudowanej, dobudowanej lub w wolnostojącym budynku;

3) maksymalna powierzchnia użytkowa usług nie powinna przekroczyć 80% powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej;

4) maksymalna wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,5 m;

b) gospodarczej i garażowej: 5 m;

5) poziom posadowienia parteru dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przedziale 0,4 – 0,8 m ponad poziom terenu;

6) ukształtowanie dachów: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 35°– 45°, pokrycie dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości;

7) szerokość elewacji frontowej w przedziale od 10,00 m do 30,00 m;

8) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane;

9) zakaz stosowania na elewacjach tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych;

10) nakaz stosowania w elewacjach kolorów pastelowych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków.

12. Na terenie **3MNU** obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych:

1) 2 miejsca postojowe dla funkcji mieszkaniowej;

2) 1 miejsce postojowe dla 50m² powierzchni użytkowej usług.

13. Dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego **3MNU** z gminnej drogi dojazdowej lokalizowanej poza terenem objętym planem.

14. Ustala się teren zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi oznaczony symbolem **4RMU**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa z usługami agroturystycznymi w tym, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki gospodarcze i inwentarskie (stajnie dla koni) w zabudowie zagrodowej;

b) parterowe wiaty i budowle namiotowe do 150m² powierzchni zabudowy dla funkcji agroturystyki;

c) komunikacja wewnętrzna, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, zieleń urządzona;

d) miejsca postojowe niezbędne do obsługi terenu.

15. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu **4RMU**:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

3) udział terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do działki budowlanej – minimum 60%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 %;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległościach podanych na rysunkach planu - załączniku graficznym nr 3 do niniejszej uchwały:

a) 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy zagrodowej;

b) 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny gminnych dróg publicznych.

16. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy dla terenów zabudowy zagrodowej z usługami agroturystycznymi oznaczonej symbolem **4RMU**:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku dla:

a) zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,5 m;

b) zabudowy usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 11,5 m;

c) obiektów gospodarczych, inwentarskich, altan i wiat: 9 m;

d) dla garaży: 5 m;

2) ukształtowanie dachów: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 35°– 45°, pokrycie dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości, dla obiektów gospodarczych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;

3) dopuszcza się zabudowę parterową, namioty, altany, wiaty,

4) dopuszcza się krytą ujeżdżalnię koni;

5) dopuszcza się usług gastronomicznych i handlu związanych z agroturystyką,

6) dopuszcza się place zabaw i inne urządzenia związanych z rekreacją,

7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

17. Na terenie **4RMU** obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych:

- 1) 2 miejsca postojowe dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) 1 miejsce postojowe dla 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) 1 miejsce postojowe dla 50m² powierzchni użytkowej handlu;
- 4) 1 miejsce postojowe dla 50m² powierzchni użytkowej gastronomii.

18. Dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego **4RMU** z gminnej drogi dojazdowej lokalizowanej poza terenem objętym planem.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej w tym szerokopasmowej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych parkingów, dojeżdż i dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się:
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich,
- 6) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej nn 0,4 kV;
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy,
 - c) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych,
 - d) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych niskiego napięcia na linie kablowe, podziemne,
 - e) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolno stojących,
 - f) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50,0 m²,
 - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%,
 - wysokość obiektu budowlanego stacji małogabarytowej - nie większą niż 3,5 m,
 - dachy dowolne,

- g) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej - sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

§ 16. Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 5.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 17. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy, dla terenu oznaczonego symbolem **1MN, 2RM, 3MNU, 4RMU** - w wysokości 30%.

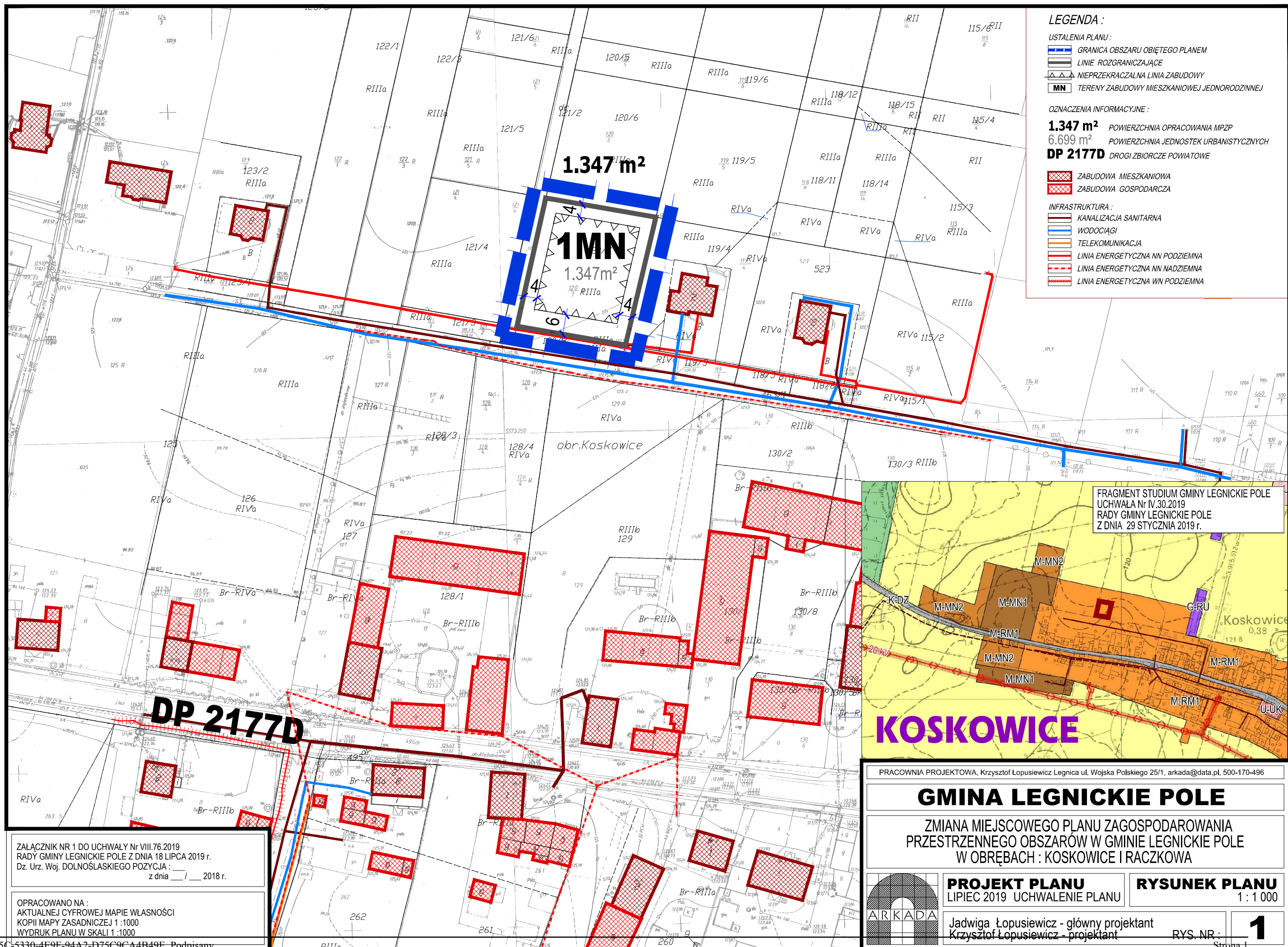
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Legnickie Pole

Dariusz Szczerba



LEGENDA :

USTALENIA PLANU :

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

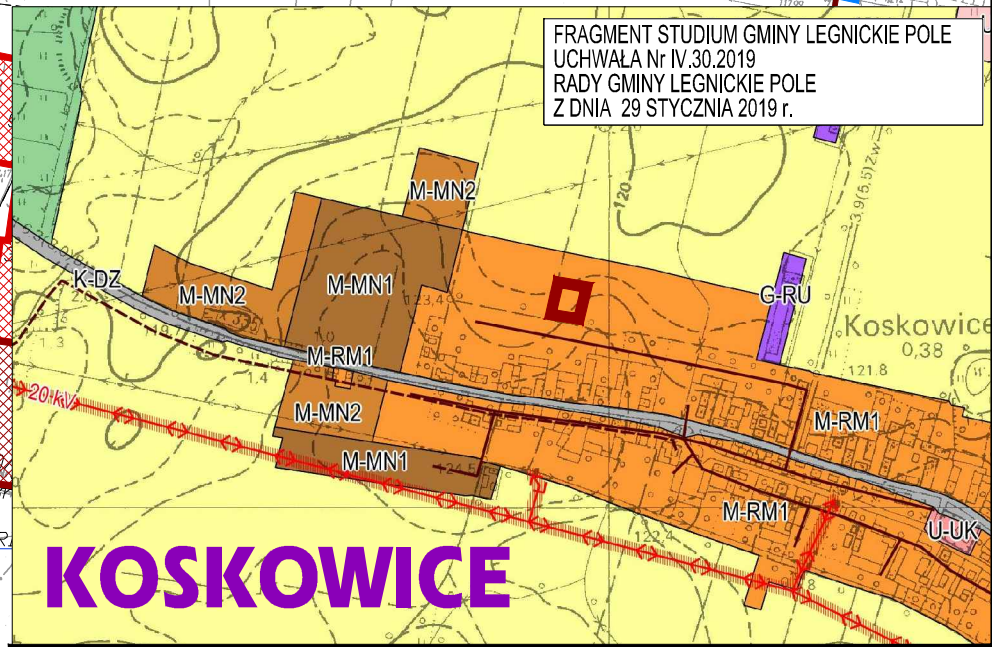
OZNACZENIA INFORMACYJNE :

1.347 m² POWIERZCHNIA OPRACOWANIA MPZP
6.699 m² POWIERZCHNIA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH
DP 2177D DROGI ZBIORCZE POWIATOWE

ZABUDOWA MIESZKANIOWA
ZABUDOWA GOSPODARCZA

INFRASTRUKTURA :

- KANALIZACJA SANITARNA
- WODOCIĄGI
- TELEKOMUNIKACJA
- LINIA ENERGETYCZNA NN PODZIEMNA
- LINIA ENERGETYCZNA NN NADZIEMNA
- LINIA ENERGETYCZNA WN PODZIEMNA



PRACOWNIA PROJEKTOWA, Krzysztof Łopusiewicz Legnica ul. Wojska Polskiego 25/1, arkada@data.pl, 500-170-496

GMINA LEGNICKIE POLE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W GMINIE LEGNICKIE POLE W OBRĘBACH : KOSKOWICE I RACZKOWA

PROJEKT PLANU
LIPIEC 2019 UCHWALENIE PLANU

RYSunek PLANU
1 : 1 000

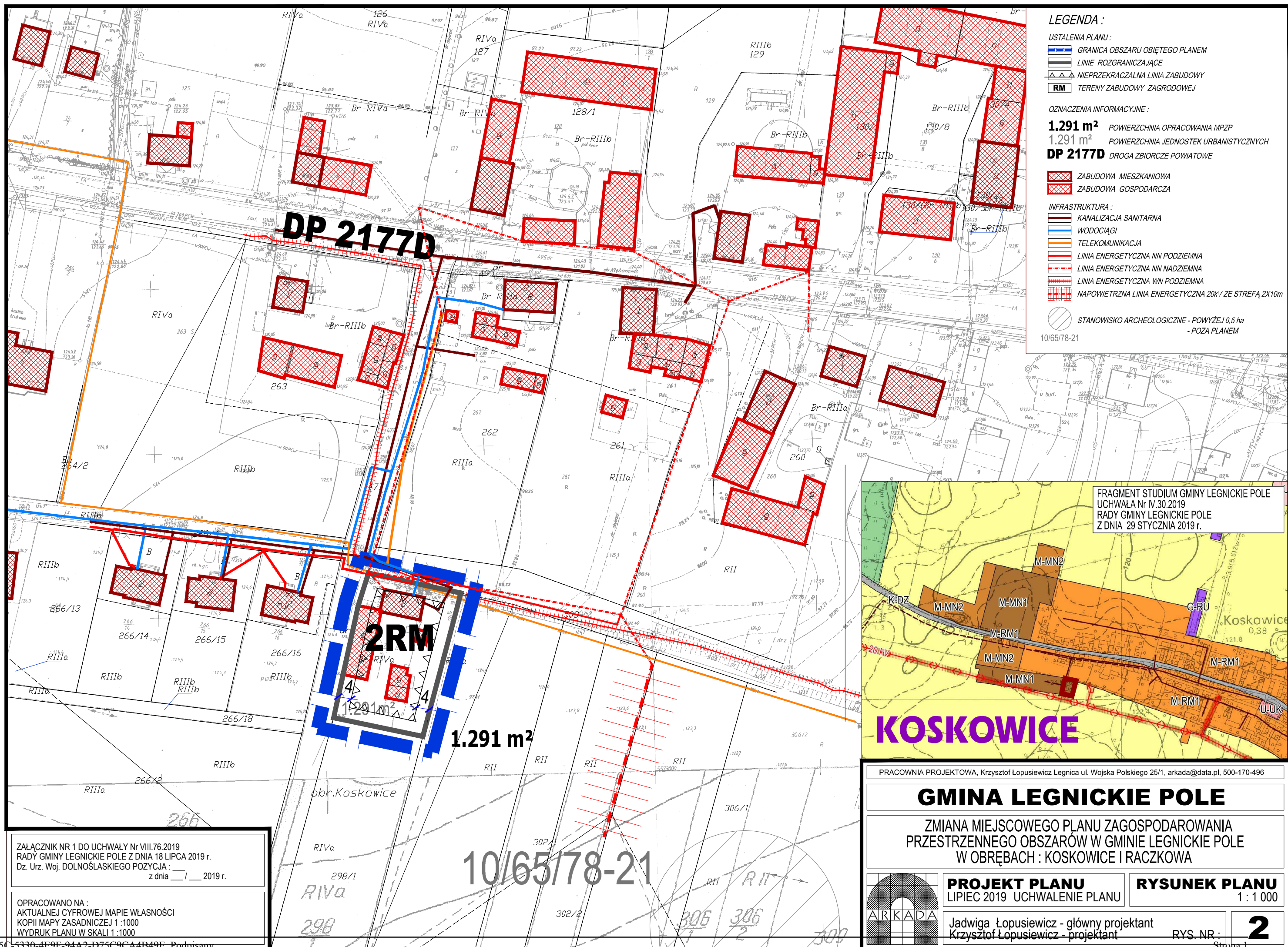
Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz - projektant

RYS. NR. **1**

Strona 1

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VIII.76.2019 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 18 Lipca 2019 r.
Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego pozycja : _____ z dnia ____/____/2018 r.

OPRACOWANO NA :
AKTUALNEJ CYFROWEJ MAPIE WŁASNOŚCI
KOPII MAPY ZASADNICZEJ 1 : 1000
WYDRUK PLANU W SKALI 1 : 1000



LEGENDA :

USTALENIA PLANU :

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE :

- 1.291 m² POWIERZCHNIA OPRACOWANIA MPZP
- 1.291 m² POWIERZCHNIA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH
- DP 2177D DROGA ZBIORCZE POWIATOWE

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA GOSPODARCZA

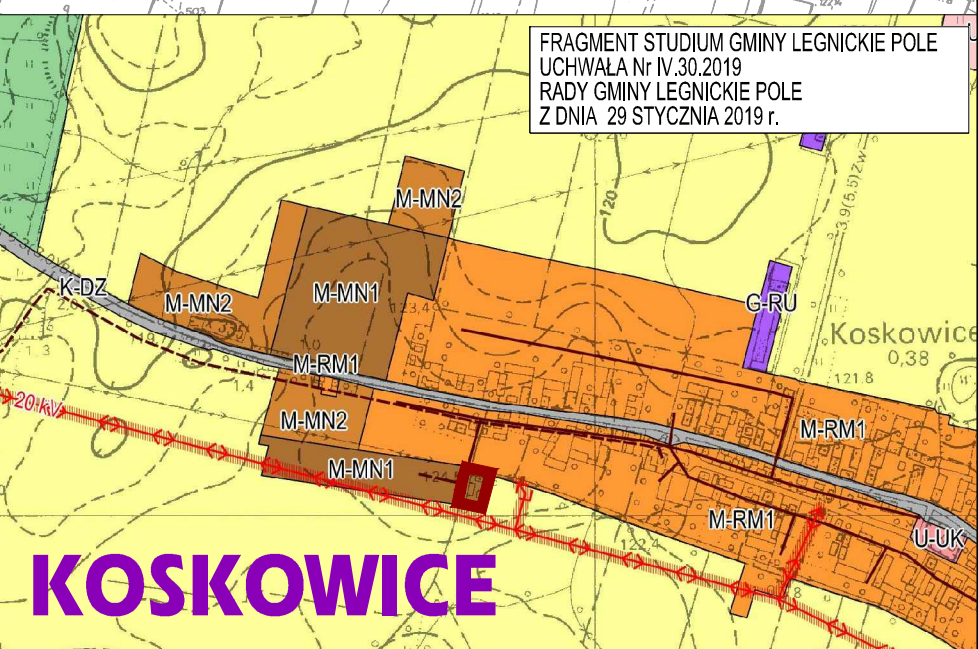
INFRASTRUKTURA :

- KANALIZACJA SANITARNA
- WODOCIĄGI
- TELEKOMUNIKACJA
- LINIA ENERGETYCZNA NN PODZIEMNA
- LINIA ENERGETYCZNA NN NADZIEMNA
- LINIA ENERGETYCZNA WN PODZIEMNA
- NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA 20kV ZE STREFĄ 2X10m

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE - POWYŻEJ 0,5 ha
- POZA PLANEM

10/65/78-21

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, 501-170-496

GMINA LEGNICKIE POLE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W GMINIE LEGNICKIE POLE
W OBRĘBACH : KOSKOWICE I RACZKOWA

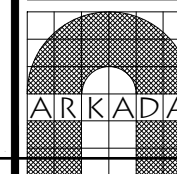
PROJEKT PLANU
LIPIEC 2019 UCHWALENIE PLANU

RYСУNEK PLANU
1 : 1 000

Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz - projektant






RYS. NR :

2








ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr VIII.76.2019
RADY GMINY LEGNICKIE POLE Z DNIA 18 LIPCA 2019 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLĄSKIEGO POZYCJA: _____ z dnia ____ / ____ 2019 r.

USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZAB. ZAGRODOWEJ Z USŁ. AGROTURYSTYCZNYMI
	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

6.710 m² POWIERZCHNIA OPRACOWANIA MPZP
2.219 m² POWIERZCHNIA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH
DP 2187D DROGI ZBIORCZE POWIATOWE

ZABUDOWA MIESZKANIOWA
ZABUDOWA GOSPODARCZA

	KANALIZACJA SANITARNA
	WODOCIĄGI
	TELEKOMUNIKACJA
	LINIA ENERGETYCZNA NN PODZIEMNA
	LINIA ENERGETYCZNA NN NADZIEMNA

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

PRACOWNIA PROJEKTOWA, Krzysztof Łopusiewicz Legnica ul. Wojska Polskiego 25/1, arkada@data.pl, 500-170-496

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W GMINIE LEGNICKIE POLE
W OBREBACH : KOSKOWICE I RACZKOWA

RYSUNEK PLANU
1:1 000

~~RYS. NR.~~

3

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr VIII.76.2019
Rady Gminy Legnickie Pole
z dnia 18 lipca 2019 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Po wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole w obrębach: Koskowice i Raczkowa, do publicznego wglądu **od dnia 27 grudnia 2018r. do dnia 18 stycznia 2019r.** – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia **1 lutego 2019r.** :

a) nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 5
do uchwały Nr VIII.76.2019
Rady Gminy Legnickie Pole
z dnia 18 lipca 2019 r.

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. 2019 r. poz. 506), 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 późniejszymi zmianami), 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.