

Projekt

z dnia 21 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LV.476.2023
RADY GMINY LEGNICKIE POLE**

z dnia 26 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977), w związku z uchwałą Rady Gminy Legnickie Pole Nr XXXIV.290.2021 z dnia 25 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka 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 obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole, zwaną dalej planem miejscowym lub planem.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
- 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) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.

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 kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:

- a) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
- b) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze opracowania;

- 2) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;

- 3) **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 planu miejscowego: budynków portierni, budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m.

§ 3. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu;
- 2) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 30,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 2 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej;
- 4) na całym obszarze planu miejscowego dopuszcza się zieleń.

§ 4. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć związanych ze składowaniem, magazynowaniem oraz odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**: dla całego obszaru objętego planem miejscowym, w trakcie robót ziemnych lub w sposób przypadkowy, istnieje prawdopodobieństwo pozyskania zabytków archeologicznych:

- 1) które podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) z którymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDG, KDL, KDD;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
 - miejsc odpoczynku,
 - c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

§ 7. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**:

- 1) ze względu na przebieg w granicy planu miejscowego gazociągów średniego, podwyższonego i wysokiego ciśnienia, obowiązują strefy kontrolowane wiążące się z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, których szerokość wynika z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie **i wynosi do 50 m w zależności od rodzaju obiektu terenowego;**
- 2) w strefie kontrolowanej, o której mowa w pkt 1:
 - a) występują określone w przepisach odrębnych ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów,
 - b) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego,
 - d) ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu) – dopuszcza się zagospodarowanie terenu wyłącznie zielenią niską,
 - e) ustala się zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
 - f) dopuszcza się czynności zapobiegające działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację;
- 3) ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenu kolejowego przez który przebiega linia kolejowa nr 137 (poza granicą opracowania planu) na terenach sąsiadujących z obszarem kolejowym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem PU: 1200 m²,
 - b) na pozostałych terenach: 1 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem PU: 24 m,
 - b) na pozostałych terenach: 1 m.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) linia kolejowa nr 137, przebiegająca poza granicą opracowania planu, zlokalizowana jest na obszarze kolejowym, który stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 2) w pasie terenu oznaczonego na rysunku planu, przyległego do linii kolejowej o szerokości 20 m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 3) ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ITg i ITe .

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi klasy głównej, lokalnej i dojazdowej;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym poprzez tereny:
 - a) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL,
 - c) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD,

d) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW;

3) możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

1) **KDG.1 - droga publiczna w klasie głównej - ulica**, dla której ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg rowerowych;

2) **KDL.1 - droga publiczna w klasie lokalnej - ulica**, dla której ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg rowerowych;

3) **KDD.1 - droga publiczna w klasie dojazdowej - ulica**, dla której ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz dróg rowerowych;

4) **KDW.1 - droga wewnętrzna**, dla której ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla produkcji – 20 miejsc na 100 stanowisk pracy;
- 3) dla magazynów – 1 miejsce na 1500 m² powierzchni użytkowej;
- 4) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-3, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 2% lecz nie mniej niż 1 miejsce.

4. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:

- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
- 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

5. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

6. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 3 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową:
 - dopuszczenie przebudowy oraz remontów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszczenie rozbudowy i budowy nowych obiektów na całym obszarze objętym planem miejscowym pod warunkiem niezwiększenia obowiązujących w dniu wejścia w życie planu miejscowego stref kontrolowanych, o których mowa w § 7 pkt 1;

2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:

- a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 2 lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;

3) zapewnienie połączenia 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) **odprowadzenie ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód do rowów, cieków lub innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych, rozsączanie w gruncie, odparowywanie oraz odprowadzenie wód na nieutwardzony teren działki budowlanej,
- d) dopuszcza się odprowadzenie do zbiornika retencyjnego (podziemnego lub naziemnego) szczelnego lub rozsączającego, otwartego lub zamkniętego,
- e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) dopuszcza się 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 sieci elektroenergetycznej 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) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
- c) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego;

10) w zakresie **telekomunikacji** dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych;

- 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** postępowanie zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **PU.1** do **PU.2** – **tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

- a) produkcja i magazynowanie – przez co rozumie się tereny zabudowy służącej działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa, składowania i magazynowania a także działalność handlową i administracyjną bezpośrednio związaną z produkcją i przetwórstwem,
- b) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu usług, w tym działalność biurową, handlową i podobne,
- c) obsługa maszyn i pojazdów – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
 - myjnie samochodowe,
 - stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu w tym kolejowe lub lotnicze,
 - warsztaty pojazdów samochodowych,
- d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
- e) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) infrastruktura techniczna oraz obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszącej przeznaczeniom wymienionym w lit. a-e;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,
- b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
- c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
- d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 20,0 m z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. a dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji, takich jak kominy, wieże, maszty,
- c) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

4) dowolne pokrycie dachów;

5) dowolną kolorystykę dachów i elewacji budynków;

6) zakazuje się lokowania składowisk odpadów.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ITe.1** do **ITe.2** – **tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenów: budowle infrastruktury technicznej;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy dla budynków,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 0,1%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ITg.1 – teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu: budowlę infrastruktury technicznej;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy dla budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 0,1%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. 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:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem **PU**;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

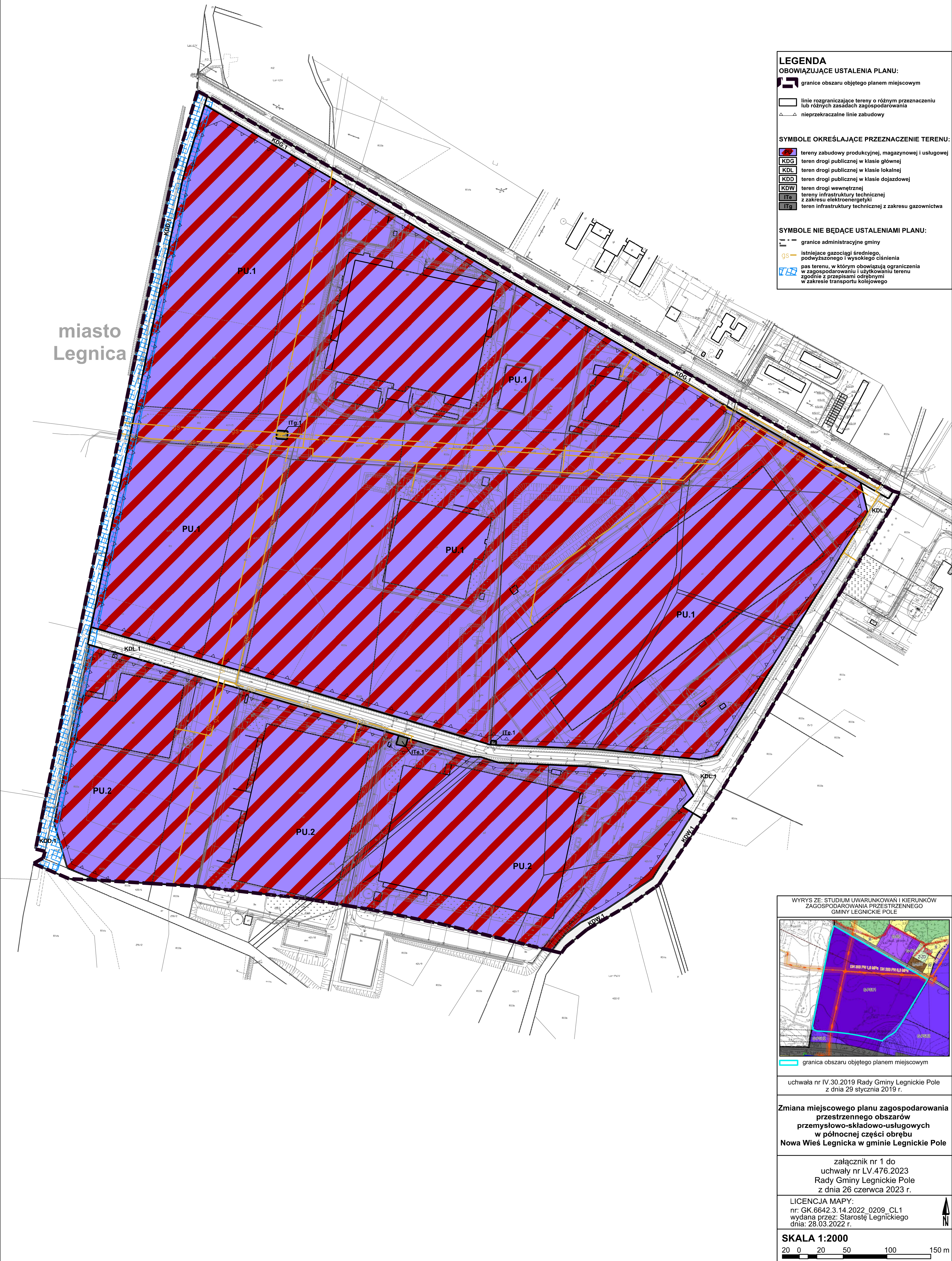
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

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

Przewodniczący Rady Gminy Legnickie Pole

Jerzy Sajewicz

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV.476.2023

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia 26 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Legnickie Pole stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV.476.2023

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia 26 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV.476.2023
Rady Gminy Legnickie Pole
z dnia 26 czerwca 2023 r.

Dane przestrzenne utworzone dla planu

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Legnickie Pole Nr XXXIV.290.2021 z dnia 25 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w „Gazecie Legnickiej” w dniu 24 marca 2023 r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Legnickie Pole w dniach od 24 marca 2022 r. do 15 kwietnia 2022 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń sołectwa Nowa Wieś Legnicka oraz na stronie internetowej BIP tutejszego rządu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismo nr WSI.411.126.2022.KM z dnia 20.04.2022 r., oraz postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy – postanowienie nr 45/22 z dnia 11.04.2022 r.

Zmiana planu miejscowego nie wymagała uzyskania zgody Marszałka Województwa bądź Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Legnickie Pole uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Legnickie Pole uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 16 lutego 2023 r. do 10 marca 2023 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie w „Gazecie Legnickiej” w dniu 9 lutego 2023 r. oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Legnickie Pole w dniach od 9 lutego 2023 r. do 2 marca 2023 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń sołectwa Nowa Wieś Legnicka oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu 27 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 24 marca 2023 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Legnickie Pole, celem uchwalenia.

Przedmiotowe opracowanie dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole. Dla terenu objętego przedmiotową zmianą planu obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w Gminie Legnickie Pole uchwalony uchwałą Rady Gminy Legnickie Pole Nr IV/24/2003 z dnia 29 stycznia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2003r. Nr 48, poz. 1139). Przesłanką zmiany planu jest dostosowanie jego ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów, które uległy znaczącym zmianom. Dotyczy to w szczególności stref kontrolowanych dla gazociągów średniego, podwyższonego i wysokiego ciśnienia. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) precyzuje wielkości stref kontrolowanych w zależności od średnicy gazociągu, jego roku budowy oraz ciśnienia, jak również uzależnia w niektórych przypadkach szerokość tej strefy od zamierzenia budowlanego (inna szerokość dla budynków mieszkalnych, produkcyjnych, hal, wiat, budowli

itd.). Zatem należało w ustaleniach planu odnieść się wprost do ww. rozporządzenia, ponieważ dopiero na etapie wniosku o pozwolenie na budowę organ administracji budowlanej będzie weryfikował zgodność projektu z ww. rozporządzeniem, tj. zastosowanie odpowiedniej odległości od gazociągu. Ponadto zmiana planu na nowo określa parametry urbanistyczne, uwzględnia nowe uwarunkowania i plany modernizacji przebiegającej poza terenem opracowania linii kolejowej nr 137. Przedmiotowy obszar planu zmniejszono względem uchwały intencyjnej. Wynika to z faktu wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole zasięgów ponadnormatywnych oddziaływań, które w sposób znaczący ograniczyłyby możliwości inwestycyjne na tych obszarach (łącznie obszar do 150 m od autostrady A4). Ponadto GDDKiA sygnalizowała o planach rozbudowy drogi A4, której jednak dokładny przebieg po rozbudowie nie jest znany, a co za tym idzie, aktualnie należy zabezpieczyć możliwie szeroki pas rezerwy terenowej. Zatem zmiana planu zatrzymuje się na strefie 150 m, tzw. strefie uciążliwości.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

- 1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 – 13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 – 13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na charakter terenu objętego planem, odstąpiono od wymagań ochrony środowiska;
- 4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały;
- 5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 8 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 11 – 13 tekstu uchwały;
- 7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 11 – 13 tekstu uchwały;
- 8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;
- 4) projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana planu poprzez zastosowane ustalenia i nakazy uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Rada Gminy Legnickie Pole w roku 2012 przyjęła jako ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonaną przez Wójta Gminy Legnickie Pole.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości poprzez dopuszczenie zabudowy bliżej gazociągów.

Przedmiotowy projekt zmiany planu ma na celu zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.