

Projekt

z dnia 1 września 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 994), w związku z uchwałą Nr XXVII.168.17 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 28 lutego 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu, Rada Gminy Legnickie Pole po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole, uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu, zwaną dalej planem.

**§ 2. 1.** Granice planu określa uchwała Nr XXVII.168.17 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 28 lutego 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu, zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/114/2005 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 27 kwietnia 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania obszarów w gminie Legnickie Pole.

2. Planem obejmuje się działkę nr 461/80 w obrębie Legnickie Pole, o powierzchni 2,1671 ha, należąca do gminy Legnickie Pole.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik **nr 1** do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik **nr 2**;
- 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 3**.

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 jest teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US** oraz wewnętrzna droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **2KDW**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

**RADCA PRAWNY**  
*Marek Kowalski*  
12355

- 2) linie rozgraniczające ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) oznaczenie przeznaczenia terenu wyróżnione symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) strefa ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:


- 1) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**;
- 2) teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDW**.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu wraz z zał. od nr 1- do nr 3;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 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) komunikacji wewnętrznej – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, dojazdy do poszczególnych wyznaczonych w planie terenów lub działek, których budowa i utrzymanie należy do zarządcy lub właścicieli działek;
- 10) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną niską i wysoką, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji;
- 12) strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż tej linii, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów budowlanych określone w przepisach odrębnych;
- 13) strefie uciążliwości komunikacyjnych od autostrady A-4 – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż autostrady, w którym może dojść do przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności dotyczących hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza;
- 14) 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.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. W planie określa się:

  
RADCA PRAWNY  
Maciej Kowalski  
1-355



- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) 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;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) 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 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) 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;
- 3) 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 południowego pasa zieleni izolacyjnej od zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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) nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, takich jak: energia elektryczna, gaz ziemny, gaz propan-butan, olej opałowy oraz paliwa stałe z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania, pompy ciepła (płytką geotermia lokalna), kolektory słoneczne;

**KADCA PRAWNY**  
*Maciej Kowalski*



- b) nakazuje się spełnienie wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- c) 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;
- d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do gruntu z terenów sportu i rekreacji oraz z terenów dróg wewnętrznych;
- e) dopuszcza się zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej lub w terenie inwestycji, z terenów sportu i rekreacji oraz z terenów dróg wewnętrznych z powierzchni dachowych i powierzchni utwardzonych placów i dróg wewnętrznych, w formie zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na działce lub w terenie inwestycji;
- f) 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;
- g) 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) nakazuje się wprowadzić południowy pas zieleni izolacyjnej z dominacją gatunków zimozielonych i rodzimych od zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 gminnej Legnickie Pole;
- 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 Legnickie Pole.

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

**§ 10. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) na całym obszarze objętym planem ze względu na jego lokalizację w granicach obszaru ochrony krajobrazu kulturowego ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 11. 1.** W zakresie szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Na terenach budowlanych dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów działek:

- 1) zgodnie z ustaleniami dotyczącymi ich wielkości określonymi w ust. 3;
- 2) w celu powiększenia, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności;
- 3) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów;
- 4) w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) w innych przypadkach, o których mowa w przepisach: ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, przepisach ustawy prawo wodne oraz w przepisach innych ustaw regulujących kwestie podziału nieruchomości;

RADCA PRAWNY

Maciej Kowalski  
1-355



- 6) dokonywanie nowych podziałów wymaga utrzymania zasady, że drogi zapewniające do niej dojazd są prostopadłe do granic działki;
- 7) 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 szerokości frontów nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalną wielkość działki na 9000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt.2;
- 2) minimalną wielkość działki na 4m<sup>2</sup> przeznaczoną pod lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) minimalną szerokość frontu działki na 80m, 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.

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

- 1) strefę uciążliwości komunikacyjnych wzdłuż autostrady A-4, w której może dojść do przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności dotyczących hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza liczonej od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni:
  - a) strefę I (0–50 m) - najintensywniejszego szkodliwego oddziaływania z zakazem zabudowy;
  - b) strefę II (51–100 m) - wyraźnego akumulowania zanieczyszczeń komunikacyjnych (w tym ołowiu) z dopuszczeniem zabudowy pod warunkiem nie przebywania ludzi dłużej niż 4 godziny;
  - c) strefę III (101–150 m) - średniej lub niewielkiej akumulacji zanieczyszczeń z dopuszczeniem budowy obiektów budowlanych;
- 2) w strefie uciążliwości akustycznych od autostrady A4 należy stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

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.

§ 13. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemi;
- 3) tereny szczególnie zagrożone powodzią;
- 4) obszary wymagające procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego.

§ 14. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) w granicach planu występuje obszar przestrzeni publicznej - jest teren oznaczony symbolem 1US, którego realizacja stanowi inwestycję celu publicznego;
- 2) w przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi przepisami rozdziału 3;
- 3) kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

RADCA PRAWNY  
Maciej Kowalski  
1.353



### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1US na tereny usług i rekreacji o pow. 1,9820 ha.

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny usług i rekreacji z możliwością realizacji obiektów i urządzeń sportowych (boiska do gry w piłkę nożną, ręczną, siatkową, koszykówkę, korty tenisowe i badmintonowe, bieżnie), trybun sportowych oraz rekreacyjnych (urządzenia placów zabaw, siłowni sportowych, ścianek wspinaczkowych itp.);

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki dla obsługi funkcji sportowych i rekreacyjnych, w tym świetlica, budynki socjalne, sanitarne i administracyjne;

b) budynków gospodarczych i garażowych;

c) zieleni urządzonej;

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych;

e) ciągów pieszych i rowerowych;

f) komunikacji, miejsc postojowych niezbędnych do obsługi terenu - w strefie lokalizacji parkingów i placów manewrowych, jak wskazano na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu 1US:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

3) udział terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do działki budowlanej – minimum 50% (do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się boisko trawiaste);

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 %;

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

3. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy terenu 1US:

1) dla budynków dla obsługi funkcji sportowych i rekreacyjnych, w tym świetlicy, budynków socjalnych, sanitarnych i administracyjnych - max. 1-kondygnacyjne do wys. 8,0 m nad poziom terenu;

2) poziom posadowienia parteru dla budynków dla obsługi funkcji sportowych i rekreacyjnych, w tym świetlicy, budynków socjalnych, sanitarnych i administracyjnych w przedziale 0,6 - 1,0 m ponad poziom terenu;

3) dachy płaskie lub skośne, przy czym dla dachów skośnych nakazuje się zachowanie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° oraz pokrycie dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości;

4) budynków gospodarczych i garażowych - max. 1-kondygnacyjne do wys. 6,0 m nad poziom terenu;

5) poziom posadowienia parteru budynków gospodarczych i garażowych w przedziale 0,0 - 0,6 m ponad poziom terenu;

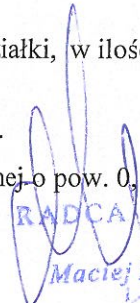
6) dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°.

4. Na terenie 1US obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych w ilości niezbędnej, wynikającej ze specyfiki prowadzonych na nieruchomości usług.

5. Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

6. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW.

7. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2KDW teren drogi wewnętrznej o pow. 0,1851 ha.

  
RADCA PRAWNY  
Maciej Kowalski  
1-353



8. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu 2KDW ustala się:

- 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu - załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) minimalną szerokość pasa jedni 6,0 m;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

9. W pasie terenu oznaczonego symbolem 2KDW znajduje się strefa ochronna od napowietrznej linii 110kV – 20 m od osi linii. W pasie strefy obowiązuje zakaz zabudowy obiektów kubaturowych oraz sadzenie drzew.

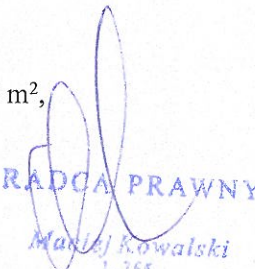
10. Teren oznaczony symbolem 2KDW teren drogi wewnętrznej jest połączony z drogą gminną dz. nr 364/3 ul. Norwida leżącą poza obszarem objętym opracowanym planem.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 16. 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;
- 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,
    - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zbiornika retencyjnego wodnego na terenie 1US,
  - c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
  - a) zasilanie odbiorców z sieci elektroenergetycznej SN 20kV i 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 m<sup>2</sup>,
    - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%,

  
RADCA PRAWNY  
Marek Kowalski  
1-355



- 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) na terenie 1US i 2KDW dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- § 17. Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 18. 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 1US i 2KDW - w wysokości 1%.


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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Milejski

  
RADCA PRAWNY  
Maciej Kowalski  
1.355



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia ..... 2018 r.

Zalacznik1.pdf

**Rysunek planu**



**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

1. Po wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu., do publicznego wglądu od dnia 25 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia 31 sierpnia 2018r. :

- a) wniesiono następujące 4 uwagi - w dniu 26 lipca 2018r. - dwie, 8 sierpnia 2018r. - jedna i 30 sierpnia 2018r. - jedna. Uwagi wnieśli mieszkańcy gminy Legnickie Pole,
- b) wykaz nieuwzględnionych uwag przedstawiono w tabeli.



# WYKAZ UWAG

## WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO „PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LEGNICKIE POLE DLA LOKALIZACJI KOMPLEKSU SPORTOWEGO W LEGNICKIM POLU”

wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 25.07.2018r. do 16.08.2018r. składanie uwag do 31.08.2018r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta gminy w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do Uchwały . . . 2018 z dn. 17.09.2018		Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	10.
1.	26.07. 2018r. oraz 8.08. 2018r.	Os. Fiz.* Os. Fiz.* 59-524 Legnickie Pole  (współwłaściciele działki * obr. Legnickie Pole)	Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu: - z uwagi na planowaną budowę boiska wartość nieruchomości dz. nr * obr. Legnickie Pole ulegnie obniżeniu, - lokalizacja boiska będzie generowała hałas, powodowała zakłócenie ciszy, - plan nie uwzględni wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz prawa własności sąsiadujących działek, - plan doprowadzi do szeregu roszczeń odszkodowawczych, - budowa boiska	Dz. nr 461/80 obr. Legnickie Pole	Teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US oraz wewnętrzna droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDW.	NIE			TAK	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole. Tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku studium symbolem U-US zapisano w studium, uchwalonym w kwietniu 2016r. Plan jest realizacją polityki gminy Legnickie Pole w za

		wielofunkcyjnego w gęstej zabudowie domów jednorodzinnych w bezpośredniej odległości od granicy działki nie większej niż 10,0 m jest nie do zaakceptowania, - w dacie zakupu działki teren posiadał funkcję rolną, - sąsiedztwo boiska jest bardzo uciążliwe, - decyzja o lokali zacji boiska nie uwzględnia uzasadnionych interesów osób trzecich i ogranicza korzystanie z własnej nieruchomości. Nie wyrażają zgody na budowę boiska w bezpośrednim sąsiedztwie.								kresie zapisanych inwestycji publicznych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.
2.	26.07. 2018r.	Os. Fiz. * 59-524 Legnickie Pole (właściciel działki * obr. Legnickie Pole)	Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu: - z uwagi na planowaną budowę boiska wartość nieruchomości dz. nr * obr. Legnickie Pole ulegnie obniżeniu, - lokalizacja boiska będzie generowała hałas, powodowała zakłócenie ciszy, - plan nie uwzględnia wymagań ochrony zdrowia,	Dz. nr 461/80 obr. Legnickie Pole	Teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US oraz wewnętrzna droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDW.	NIE	TAK			Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole. Tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku studium



			<p>bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz prawa własności sąsiadujących działek,</p> <p>- plan doprowadzi do szeregu roszczeń odszkodowawczych,</p> <p>- budowa boiska wielofunkcyjnego w gęstej zabudowie domów</p> <p>jednorodzinnych w bezpośredniej odległości od granicy działki nie większej niż 10,0 m jest nie do zaakceptowania,</p> <p>- w dacie zakupu działki teren posiadał funkcję rolną,</p> <p>-sąsiedztwo boiska jest bardzo uciążliwe,</p> <p>- decyzyja o lokalizacji boiska nie uwzględnia uzasadnionych interesów osób trzecich i ogranicza korzystanie z własnej nieruchomości.</p>						<p>symbolem U-US zapisano w studium, uchwalonym w kwietniu 2016r. Plan jest realizacją polityki gminy Legnickie Pole w zakresie zapisanych inwestycji publicznych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.</p>
3.	30.08. 2018r.	<p>Os. Fiz.*</p> <p>59-524 Legnickie Pole (właściciel działek * i * obr. Legnickie Pole)</p>	<p>Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu:</p> <p>- w związku z uchwaleniem miejscowego planu wartość nieruchomości dz. nr * i * obr. Legnickie Pole znacznie i nieodwracalnie utraci swoją wartość,</p>	Dz. nr 461/80 obr. Legnickie Pole	<p>Teren sportu i rekreacji, na oznaczony na rysunku planu symbolem <b>1US</b> oraz wewnętrzna droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem <b>2KDW</b>.</p>	NIE	TAK		<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole.</p>

							- w dacie zakupu działki i budowy domu teren planowanego boiska posiadał funkcję terenu rolnego, - gmina nie informowała o planach rozwoju, - nie wyrażam zgody na planowaną budowę kompleksu sportowego 10 m od moich nieruchomości, - sąsiedztwo kompleksu sportowego będzie uciążliwe i zakłócające spokój mieszkańców,-hałas od autostrady A4 jest już dość uciążliwy a jeszcze dojdzie obciążenie hałasem od imprez i uroczystości,-gmina dla zaspokojenia potrzeb społecznych nie może dyskryminować grupy mieszkańców, w projekcie nie ma mowy o ekranach akustycznych ani o piłko chwytach, -projekt nie zabezpiecza w żaden sposób uciążliwości, które mogą powstać w wyniku użytkowania kompleksu sportowo-rekreacyjnego, co może spowodować utratę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, -budowa kompleksu sportowego spowoduje naruszenie moich dóbr osobistych w postaci	Tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku studium symbolem U-US zapisano w studium, uchwalonym w kwietniu 2016r. Plan jest realizacją polityki gminy Legnickie Pole w zakresie zapisanych inwestycji publicznych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym.
--	--	--	--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





## Uzasadnienie

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu jest realizacją podjętej uchwałą Nr XXVII.168.17 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 28 lutego 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu.

Sporządzenie planu podyktowane jest potrzebą zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych oraz zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego aspekty estetyczne, ekologiczne oraz zdrowia ludzi w zgodzie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole zatwierdzonego uchwałą Nr XL.249.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 marca 2018 roku.

W trakcie procedury planistycznej w dniach **od 25 lipca do 16 sierpnia 2018 r.** - wyłożono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Legnickie Pole.

W dniu **8 sierpnia 2018r.** w Urzędzie Gminy Legnickie Pole odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dyskusji publicznej wzięły udział osoby składające uwagi, pracownik gminy odpowiedzialny za gospodarkę przestrzenną oraz projektant planu. Mieszkańcy gminy Legnickie Pole złożyli do protokołu oświadczenie, że nie wyrażają zgody na budowę kompleksu sportowo- rekreacyjnego z uwagi na jego przyszłą uciążliwość hałasową.

Wójt gminy sporządzając dokument studium waży interes społeczny (publiczny) z interesem indywidualnym. Planowane na działce boisko wielofunkcyjne oraz tereny rekreacyjne dla mieszkańców, młodzieży i dzieci w żaden sposób nie powodują uchybieniu wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a tym bardziej prawa własności sąsiadujących działek. Boisko wielofunkcyjne oraz tereny rekreacyjne nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisanych w rozp. Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz.U. z 2016r. poz. 71).

Planowana inwestycja publiczna nie naruszy również własności osób składających uwagi, nie ograniczy swobody korzystania z nieruchomości, bowiem będzie realizowana wyłącznie na terenie stanowiącym własność gminy Legnickie Pole, czyli na działce 461/80 obr. Legnickie Pole.

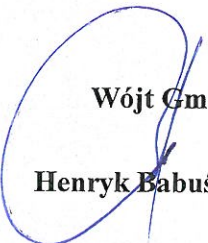
W projekcie planu zostały określone zasady kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, natomiast konkretny sposób rozwiązań technicznych w tym zapobiegających uciążliwościom, których obawiają się mieszkańcy osiedla domów jednorodzinnych zostanie przedstawiony w projekcie budowlanym inwestycji.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w projekcie planu ustalono utrzymanie południowego pasa zieleni izolacyjnej od zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Szerokość pasa uzależniona będzie od rozwiązań technicznych. Wymiary i usytuowanie działki względem stron świata wskazują lokalizację trybun od strony południowej wraz z ewentualnym ekranem akustycznym i piłko chwytań. Ustalono maksymalny 20% wskaźnik zabudowy, który pozwala na zminimalizowanie ilości obiektów kubaturowych do koniecznego minimum - szatni i pom socjalnych (zabudowa trybun również wlicza się do wskaźnika zabudowy). Strefę lokalizacji parkingów i placów manewrowych wskazano w północnej części terenu najdalej od istniejącej zabudowy.

Publiczna infrastruktura społeczna sportowo – rekreacyjna zawsze towarzyszy funkcji mieszkalnej i decyduje o jakości życia mieszkańców. Potencjalnie może stanowić uciążliwość, jeśli przy realizacji inwestor nie zadba o bezpieczeństwo publiczne i bezpieczeństwo mieszkańców. W tym wypadku inwestorem jest podmiot publiczny, który jest gwarantem zachowania bezpieczeństwa publicznego i działań eliminujących negatywne oddziaływanie na grunt sąsiedni.

Gmina, jako właściciel, przy wykonywaniu swojego prawa własności, a takim wykonywaniem jest wybudowanie, utrzymywanie i w konsekwencji udostępnianie społeczeństwu boiska, zobowiązana jest powstrzymać się od działań, które zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich.





**Wójt Gminy**  
**Henryk Babuśka**

**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. 2017 r. poz.1875), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Legnickie Pole ustala, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1. Zadania własne gminy obejmują:

- 1) budowę sieci wodociągowej;
- 2) budowę kanalizacji sanitarnej,
- 3) budowę kanalizacji deszczowej.

1.2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.3. Zasady finansowania inwestycji:

Źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:

- 1) budżet gminy,
- 2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, obligacje komunalne, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

1.4. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych niewymienionych w 1.3., w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.



## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr ...09.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 17.09.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu

\*\*\*

Rada Gminy Legnickie Pole podjęła w dniu 28 lutego 2017 r. uchwałę nr XXVII.168.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu. Teren objęty opracowaniem zmiany dz. nr 461/80 w obrębie Legnickie Pole należy do gminy Legnickie Pole.

W zmienionym dokumencie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole” uchwalonym uchwałą Nr XL.249.2018 w dniu 20 marca 2018r. przez Radę Gminy Legnickie Pole, uwzględniając zróżnicowane zasady polityki zagospodarowania i rozwoju wydzielono i oznaczono następujące kategorie terenów zurbanizowanych:

**U-US** - tereny usługi sportu i rekreacji, jak: boiska sportowe, tereny innych obiektów sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami ich obsługi, oraz tereny i obiekty rekreacyjne.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu powstała na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U.2017 poz.1073 z późniejszymi zmianami) i składa się z części tekstowej i graficznej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów ich zagospodarowania.

Sporządzenie planu podyktowane jest potrzebą zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych oraz zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego aspekty estetyczne, ekologiczne oraz zdrowia ludzi w zgodzie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole zatwierdzonego uchwałą Nr XL.249.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 marca 2018 roku. Ponadto przygotowanie terenów usług sportu i rekreacji jest tak istotne dla społeczności lokalnej jak cała gmina, z punktu widzenia interesu publicznego.

Plan zakłada uporządkowanie rozwoju przestrzennego północnej części miejscowości Legnickie Pole - kontrolowany rozwój terenów sportu i rekreacji oraz zielni urządzonej, a także utrzymanie i ochronę terenów rolniczych. Nowe tereny, przeznaczone pod zabudowę, stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania wsi Legnickie Pole i rozwinięcie kierunków rozwoju, przewidzianych w Studium.

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalone są następujące przeznaczenia terenów:

- a) **US** - teren sportu i rekreacji;
- b) **KDW** - teren dróg wewnętrznych.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2017 poz. 1405).

Zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

Teren opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu stanowi obecnie częściowo teren sportowy, na działce nr 461/80 znajduje trawiaste boisko sportowe, na terenie opracowania ani w bliskim sąsiedztwie i nie występują zadrzewienia. Działka stanowi użytki gruntowe następujących klas bonitacyjnych:

- a) RIIIa o pow. 0.3895 ha;
- b) RIIIb o pow. 1,2326 ha;
- c) RIVa o pow. 0,5450 ha.

Cała działka ma powierzchnię 2,1671 ha. Teren wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 poz. 1161).

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przechodził następujące etapy:

- 1) **w dniu 28 lutego 2017r.** - Rada Gminy Legnickie Pole podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu;
- 2) **w dniu 26 października 2017r.** - Wójt Gminy Legnickie Pole ogłosił i zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do dnia 17 listopada 2017r.;
- 3) **w dniu 11 stycznia 2018 r.** - Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **w dniu 18 stycznia 2018r.** - Wójt Gminy Legnickie Pole wystąpił o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **w dniu 18 lutego 2018r.** - Wójt Gminy Legnickie Pole wystąpił o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi;
- 6) **w dniu 10 lipca 2018r.** - uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.602.176.2018;
- 7) w dniach **od 25 lipca do 16 sierpnia 2018 r.** - wyłożono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu;
- 8) **w dniu 8 sierpnia 2018r.** w Urzędzie Gminy Legnickie pole odbyła się dyskusja publiczna z mieszkańcami gminy Legnickie Pole;
- 9) termin składania uwag minął **31 sierpnia 2018 r.**;
- 10) do projektu zmiany planu wpłynęły **4 uwagi**, które Wójt gminy Legnickie Pole w całości odrzucił;
- 11) **w dniu 5 września 2018r.** - Wójt Gminy Legnickie Pole przedłożył Radzie Gminy Legnickie Pole projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do uchwalenia.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu uwzględniono:



1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zawarte w §8 uchwały - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy, ustalenie czytelnej granicy pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zawarte w §9 uchwały - poprzez nakazanie spełnienia wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi, ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności;
3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w §10 uchwały - poprzez wprowadzenie wymogów dotyczących tej ochrony, zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności - poprzez przeznaczenie na cele publiczne gruntów, stanowiących własność gminy Legnickie Pole, w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
5. potrzeby interesu publicznego - poprzez przeznaczenie terenów na cele publiczne – teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;
6. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
7. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz wyłożeniu zmiany planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag i wniosków;
8. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt gminy Legnickie Pole uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. W projekcie planu uwzględniono:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z istniejących dróg - publicznej i wewnętrznej oraz z projektowanej drogi wewnętrznej, o niewielkiej długości;
2. lokalizowanie inwestycji celu publicznego w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – teren usług



sportu i rekreacji został wyznaczony w niewielkiej odległości od istniejącej drogi, którą odbywa się transport publiczny;

3. zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów przez ustalenie budowy chodników w granicach projektowanej drogi publicznej i ustalenie formy ciągu pieszo-jezdnego dla drogi wewnętrznej.

Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie terenów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Teren przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji położony jest bezpośrednio wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych lub w niewielkiej odległości od tych ciągów.

**Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W poprzedniej kadencji Rada Gminy Legnickie Pole podjęła uchwałę Nr XXI/127/2012 z dnia 22 listopada 2012r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenie gminy Legnickie Pole. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wynikami tej analizy.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

1. Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu, o które została ona sporządzona.
2. Wprowadzenie w życie ustaleń zmiany planu miejscowego powinno spowodować przyrost powierzchni obiektów usługowych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji.
3. W pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
4. Realizacja ustaleń planu będzie wiązać się z dodatkowymi kosztami dla gminy, wynikającymi z konieczności realizacji gminnych inwestycji publicznych – urządzenia terenu sportu i rekreacji i zieleni urządzonej.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Legnickie Pole uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla lokalizacji kompleksu sportowego w Legnickim Polu jest uzasadnione.

**Wójt Gminy**

**Henryk Babuška**







