

UCHWAŁA NR VIII. .2019 RADY GMINY LEGNICKIE POLE

z dnia 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 (płytką 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 grodzienia 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 urządzona;

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) zieleni 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 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;

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

4) dopuszcza się krytą ujeżdżalnię koni;

5) dopuszcza się usług gastronomii 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, dojazdów 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%.

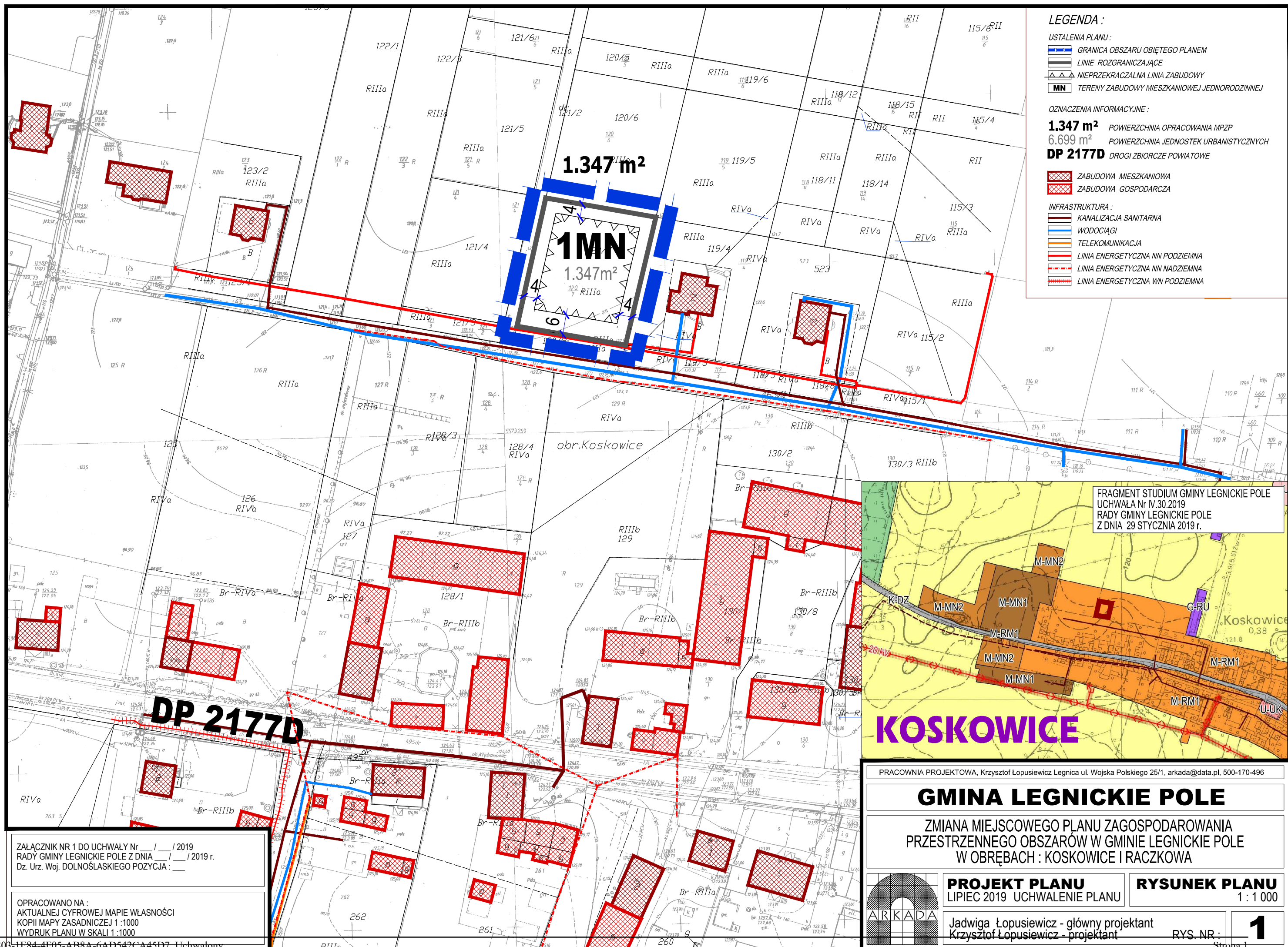
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Legnickie Pole.

§ 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

.....



LEGENDA :

USTALENIA PLANU :

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

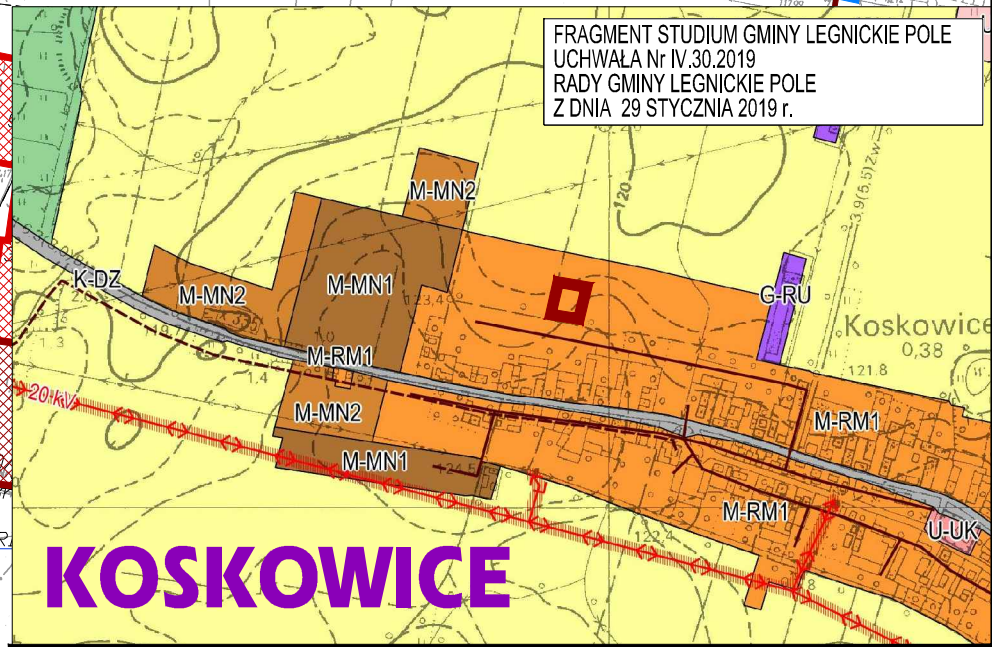
OZNACZENIA INFORMACYJNE :

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

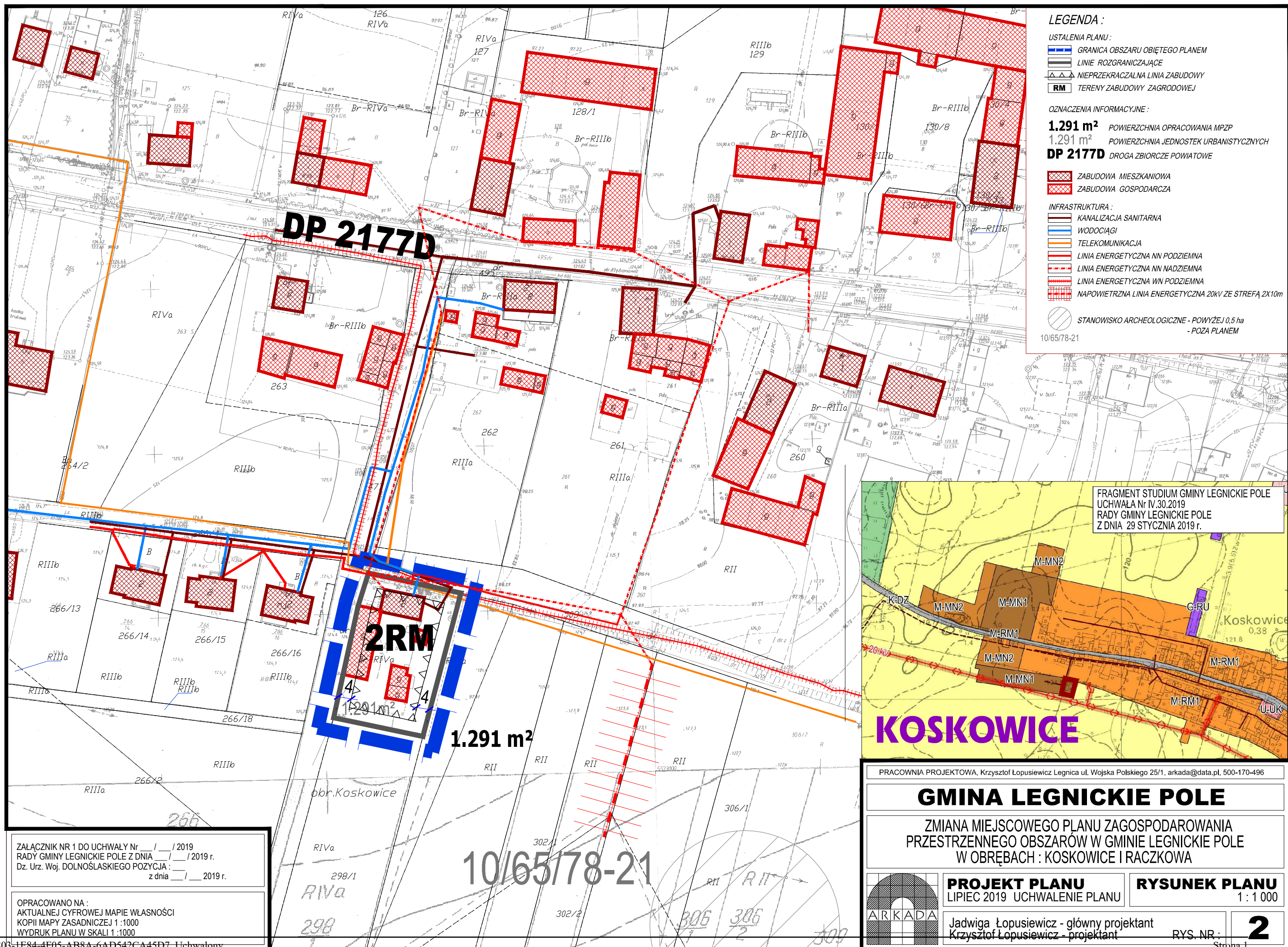
RYСУNEK PLANU
1 : 1 000

Jadwiga Łopusiewicz - główny projektant
Krzysztof Łopusiewicz - projektant

RYS. NR. **1**






ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr ____ / ____ / 2019
RADY GMINY LEGNICKIE POLE Z DNIA ____ / ____ / 2019 r.
Dz. Urz. Woj. DOLNOŚLĄSKIEGO POZYCJA : ____

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








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

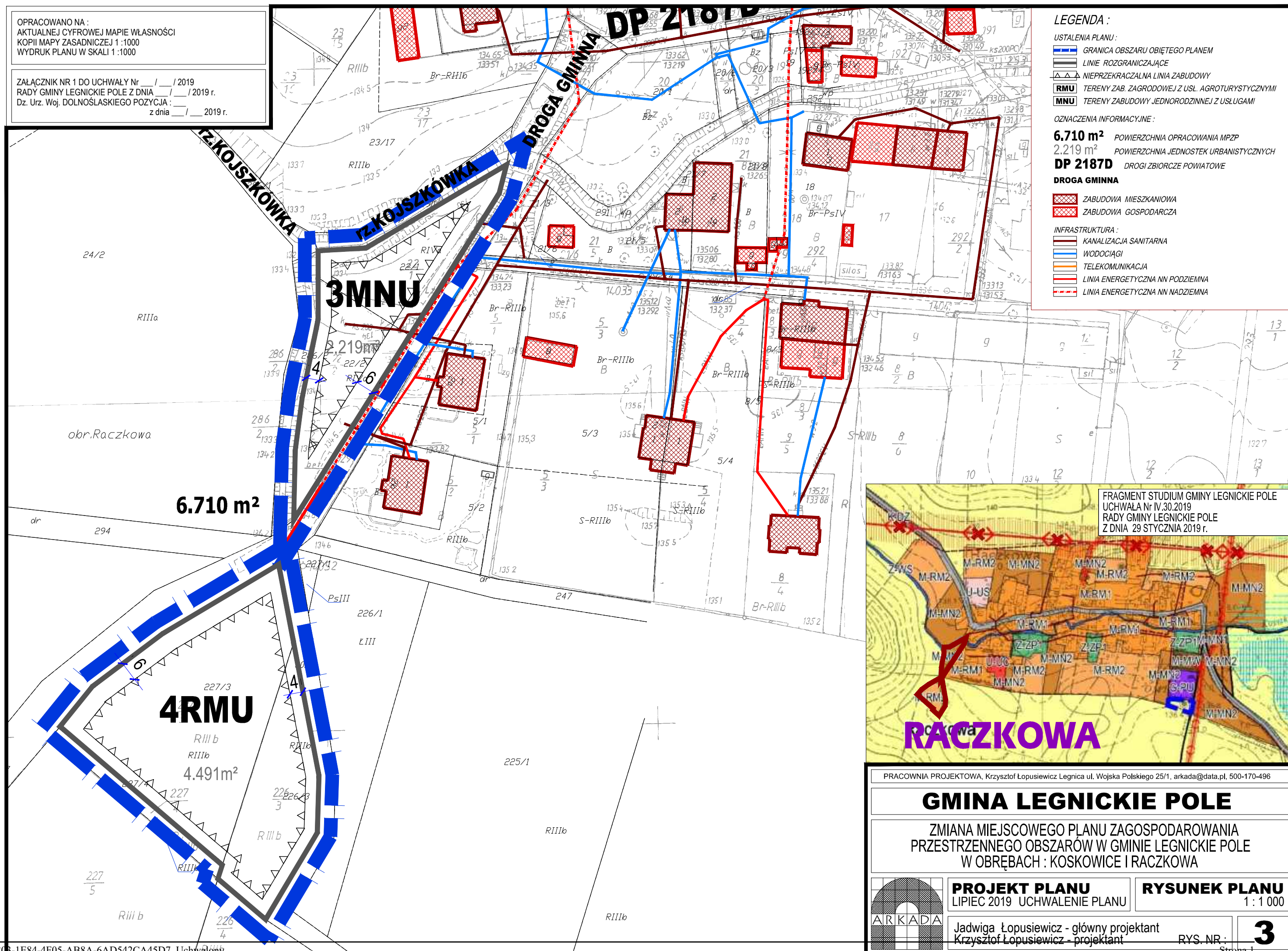
USTALENIA PLANU:

	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



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII. .2019
Rady Gminy Legnickie Pole
z dnia.....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.

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.