

**UCHWAŁA NR VIII/33/11
RADY GMINY LEGNICKIE POLE**

z dnia 17 czerwca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole,
dla obszaru położonego w obrębie Lubień**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Legnickie Pole Nr XXXI/184/09 z dnia 30.10.2009r. o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole dla obszaru położonego w obrębie Lubień, po stwierdzeniu zgodności ustaleń zmiany planu z zapisem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole wprowadzonej uchwałą Nr VII/28/2011 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 21 kwietnia 2011r., Rada Gminy Legnickie Pole uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole, przyjętego uchwałą Nr XXII/114/2005 Rady Gminy w Legnickim Polu z dnia 27 kwietnia 2005r., dla obszaru położonego w obrębie Lubień, obejmującego działki nr: 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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.

§ 2. Brak treści

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane oraz obiekty małej architektury;

- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc okapów dachu; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;
- 5) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków.
2. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
3. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu, wskazuje się teren oznaczony symbolem IMN – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego zmianą planu, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.
5. W nowych budynkach, należy stosować systemy ogrzewania oparte o niskoemisyjne źródła energii z wykorzystaniem gazu, oleju opałowego, biomasy, energii elektrycznej, nowoczesnych, wysokosprawnych technologii opartych na paliwach stałych oraz innych ekologicznych technologii.
6. Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich i kamieniarskich.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na obszarze zmiany planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem;
 - 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wynoszącą 1000m²;
2. Szerokości frontów działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż 20m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do drogi ustala się na 60°- 90°.

4. Ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W przypadku występowania sieci drenarskiej, ustala się nakaz zapewnienia prawidłowego jej funkcjonowania.

2. Ewentualne uszkodzenia sieci drenarskiej w trakcie prowadzenia robót ziemnych, należy zgłaszać właściwemu zarządcy oraz naprawić pod nadzorem właściwego organu.

3. Ustala się strefę ochronną od linii elektroenergetycznej średniego napięcia wolną od zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej i średniej, której granicę wyznacza się w odległości 10m od skrajnego przewodu linii, z uwzględnieniem ustaleń określonych w ust. 4 i 5.

4. W przypadku likwidacji, skablowania lub zmiany przebiegu linii, strefa o której mowa w ust. 3 nie obowiązuje.

5. W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających zmniejszenie strefy, o której mowa w ust. 3, obowiązuje szerokość strefy oddziaływania linii określona przez zarządcę sieci.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lub w innych terenach za zgodą ich właścicieli, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w zmianie planu.

2. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;

2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci,

b) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie budynków w gaz z instalacji zbiornikowej;

4) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji, przy czym w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych na ścieki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni przez wyspecjalizowane służby,

c) w obszarach skanalizowanych wyklucza się rozwiązania indywidualne związane z gromadzeniem i odprowadzaniem ścieków,

d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powinno odbywać się poprzez system kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem rozprowadzania wód opadowych na działce własnej lub w inny w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,

e) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;

6) w zakresie usuwania odpadów:

- a) ustala się sposób usuwania odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
- b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów;

7) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:

- a) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, o których mowa w §5 ust. 5,
- b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w ust. 2 pkt 2 lit. b.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo rowerowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) infrastruktury towarzyszącej,
 - c) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi wbudowane,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi 1KDW,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń betonowych,
 - e) działki budowlane należy wydzielać zgodnie z rysunkiem zmiany planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. f) i g),
 - f) dopuszcza się inny podział na działki budowlane niż wskazany na rysunku planu, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej wydzielanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wynoszącej 1000m²,
 - g) określone w lit. e) i f) zasady, nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,
 - h) obowiązują wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 8,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDW oraz od drogi gminnej położonej poza granicą opracowania, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - i) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych, ustala się następujące wskaźniki:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny,
- dla usług: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni całkowitej lokalu użytkowego związanego z prowadzoną działalnością usługową;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą, przy czym na jednej działce budowlanej można zlokalizować jeden budynek mieszkalny,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0m,
- c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
- d) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę,
- e) wyklucza się realizację budynków z bali drewnianych oraz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła, z dopuszczeniem stosowania podpór o przekroju kwadratu.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 1KDW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren wewnętrznej komunikacji drogowej;

2) zasady i standardy urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,0m,
- b) obowiązuje realizacja placu do zawracania – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- c) obowiązuje realizacja trójkąta widoczności o wymiarach 5,0m x 5,0m – zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych zmianą planu.

§ 13. W granicach obszaru objętego zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole, przyjętego uchwałą Nr XXII/114/2005 Rady Gminy w Legnickim Polu z dnia 27 kwietnia 2005r.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/33/11
Rady Gminy Legnickie Pole
z dnia 17 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.JPG

Załącznik nr 1 Lubień

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/33/11
Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia 17 czerwca 2011 r.

Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/33/11

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia 17 czerwca 2011 r.

Zalacznik3.docx

Załącznik nr 3

Przewodniczący Rady Gminy
Legnickie Pole

Dariusz Mendryk