



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 sierpnia 2018 r.

Poz. 3932

UCHWAŁA NR XLIX/530/18 RADY MIEJSKIEJ LEGNICY

z dnia 30 lipca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – kwartału zabudowy w rejonie ulic Słubickiej, Poznańskiej, Prusa, Bagiennej i Głogowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXV/232/16 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 24 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – kwartału zabudowy w rejonie ulic Słubickiej, Poznańskiej, Prusa, Bagiennej i Głogowskiej, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy przyjętego uchwałą nr XLIV/425/02 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2002 r. z późniejszymi zmianami (tekst jednolity uchwała Rady Miejskiej Legnicy nr XLIX/503/14 z dnia 29.09.2014 r.) **uchwała się co następuje:**

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – kwartału zabudowy w rejonie ulic Słubickiej, Poznańskiej, Prusa, Bagiennej i Głogowskiej zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni prawie 27 ha, położony w północno-zachodniej części miast Legnicy, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załączniki nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:

- 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”.

§ 3. 1. W planie określono:

- 1) przeznaczenie terenów 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 kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) obszary przeznaczone do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 ze zm.).

4. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

- 1) przebiegi linii rozgraniczających;
- 2) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniami, o których mowa w § 4 ust. 1;
- 3) przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) wskazane do ochrony obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy obserwacji archeologicznej;
- 7) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

§ 4. 1. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą, obligatoryjną formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, garaże i zieleń.

3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 5. Teren oznaczony symbolem 1 MN,U

1. Podstawowe przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się typ nowej zabudowy – wolnostojąca. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej.

4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
- 2) 14 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,3.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,65.

7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.

8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci głównych:

- 1) od 30 do 45 stopni – dla budynków mieszkalnych;
- 2) od 12 do 45 stopni – dla budynków usługowych.

9. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

10. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.

11. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

12. Ustala się przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Teren oznaczony symbolem 2 U

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy usługowej – usługi sakralne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa związana z przeznaczeniem podstawowym – plebania;
- 2) miejsca postojowe;
- 3) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy dla istniejącego kościoła – jak w stanie istniejącym, dla nowych obiektów – 12 m.

4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4.

5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 0,8.

6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni.

7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

8. Ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. Teren oznaczony symbolem 3 U

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, w tym związanej z obsługą pojazdów.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna;
- 2) parkingi;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) infrastruktura techniczna.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz stacji paliw.

4. Ustala się minimalną wysokość zabudowy usługowej lub mieszkaniowej 10 m.

5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
- 2) 14 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,3.

7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2.

8. Dla projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej ustala się dachy strome, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni lub dachy płaskie.

9. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

10. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.

11. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.

12. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

13. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami 4 MW,U i 5 MW,U

1. Podstawowe przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – dla terenu 5 MW,U;
- 2) parkingi;

- 3) miejsca postojowe;
- 4) drogi wewnętrzne oraz place;
- 5) infrastruktura techniczna.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz stacji paliw.

4. Ustala się minimalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10 m.

5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
- 2) 16 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2.

7. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych:

- 1) od 30 do 45 stopni – dla budynków mieszkalnych;
- 2) od 12 do 45 stopni – dla budynków usługowych.

8. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

9. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.

10. Wymaga się, aby wszystkie projektowane garaże realizowane jako zespoły miały jednakowe gabaryty, wielkości bram oraz ten sam rodzaj i kolor użytych zewnętrznych materiałów wykończeniowych.

11. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

12. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

13. Ustala się przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami 6 MW, 7 MW i 8 MW

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nie zaliczone do mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 2) parkingi;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) drogi wewnętrzne oraz place;
- 5) infrastruktura techniczna.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

5. Ustala się minimalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 10 m.

6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
- 2) 18 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.

7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2.

8. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni, z zastrzeżeniem ust. 9.

9. W granicach terenu oznaczonego symbolem 8 MW dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych krytych dachami płaskimi.

10. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

11. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.

12. Wymaga się, aby wszystkie projektowane garaże realizowane jako zespoły miały jednakowe gabaryty, wielkości bram oraz ten sam rodzaj i kolor użytych zewnętrznych materiałów wykończeniowych.

13. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

14. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

15. Ustala się przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. Tereny oznaczone symbolami 9 E, 13 E i 23 E

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.

3. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym, to jest istniejącym ciągiem pieszym oznaczonym symbolem 42 KDp – teren 9 E oraz poprzez tereny sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej 7 MW i 21 MW – tereny odpowiednio 13 E i 23 E.

§ 11. Teren oznaczony symbolem 10 KS

1. Podstawowe przeznaczenie - teren komunikacji - parkingi.

2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. Dopuszcza się lokalizację niewielkiego obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy do 30 m².

4. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 3 ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 6 m.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 10%.

§ 12. Teren oznaczony symbolem 11 MW,U

1. Podstawowe przeznaczenie:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) teren zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) parkingi;

2) miejsca postojowe;

3) infrastruktura techniczna.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji paliw lub jej zastąpienie nową zabudową usługową lub mieszkaniową.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

5. Ustala się minimalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10 m.

6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;

2) 16 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.

7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,3.

8. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2.

9. Dla projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej ustala się dachy strome, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni lub dachy płaskie.

10. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

11. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.

12. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.

13. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

14. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Teren oznaczony symbolem 12 U

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) sport i rekreacja;

2) miejsca postojowe;

3) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się minimalną wysokość zabudowy 10 m i maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 14 m.

4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,2.

5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,0.

6. Dla projektowanej zabudowy usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni.

7. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.

9. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Tereny oznaczone symbolami 14 MW,U i 16 MW,U

1. Podstawowe przeznaczenie:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) parkingi;

2) miejsca postojowe;

3) drogi wewnętrzne;

4) infrastruktura techniczna.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. Ustala się minimalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10 m.

5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
- 2) 16 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2.

7. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni lub dachy płaskie.

8. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

9. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.

10. Wymaga się, aby wszystkie projektowane garaże realizowane jako zespoły miały jednakowe gabaryty, wielkości bram oraz ten sam rodzaj i kolor użytych zewnętrznych materiałów wykończeniowych.

11. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

12. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

13. Ustala się przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

14. Część terenu oznaczonego symbolem 16 MW,U leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

§ 15. Teren oznaczony symbolem 15 MW

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi;
- 2) parkingi;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) infrastruktura techniczna.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. Ustala się minimalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 10 m.

5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
- 2) 16 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.

6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2.

7. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni.

8. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

9. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.

10. Wymaga się, aby wszystkie projektowane garaże realizowane jako zespoły miały jednakowe gabaryty, wielkości bram oraz ten sam rodzaj i kolor użytych zewnętrznych materiałów wykończeniowych.

11. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

12. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

13. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

14. Część terenu leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

15. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i remonty istniejących obiektów budowlanych.

§ 16. Teren oznaczony symbolem 17 U

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) parkingi;

2) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się minimalną wysokość zabudowy 10 m i maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 14 m.

4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25.

5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,8.

6. Dla projektowanej zabudowy usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni.

7. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

8. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.

9. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.

10. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Tereny oznaczone symbolami 18 Z i 19 Z

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zieleni.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) ciągi piesze i rowerowe.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Część terenu oznaczonego symbolem 18 Z leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

§ 18. Tereny oznaczone symbolami 20 MW i 21 MW

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi nie zaliczone do mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;

2) parkingi;

3) miejsca postojowe;

4) drogi wewnętrzne oraz place;

5) infrastruktura techniczna.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

5. Ustala się minimalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 10 m.

6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;

2) 16 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.

7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2.

8. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni.

9. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

10. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.

11. Wymaga się, aby wszystkie projektowane garaże realizowane jako zespoły miały jednakowe gabaryty, wielkości bram oraz ten sam rodzaj i kolor użytych zewnętrznych materiałów wykończeniowych.

12. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.

13. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

14. Ustala się przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Teren oznaczony symbolem: 22 KS

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren komunikacji – garaże.

2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym.

§ 20. Teren oznaczony symbolem 24 Z,ZD

1. Podstawowe przeznaczenie:

1) teren zieleni;

2) teren ogrodów działkowych.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) miejsca postojowe;

2) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, przeznaczenia uzupełniającego oraz altan ogrodowych o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości 5 m.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

6. Część terenu leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

§ 21. Teren oznaczony symbolem 25 M,U

1. Podstawowe przeznaczenie:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej;

- 2) teren zabudowy usługowej.
 2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
 3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz stacji paliw.
 4. Ustala się minimalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10 m.
 5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 2) 14 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.
 6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,8.
 7. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni lub dachy płaskie.
 8. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.
 9. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.
 10. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.
 11. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.
 12. Ustala się przebiegi obowiązującej i nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
 13. Część terenu leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy.
 14. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i remonty istniejących obiektów budowlanych.

§ 22. Teren oznaczony symbolem 26 M,U

1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej;
 - 2) teren zabudowy usługowej, w tym związanej z obsługą pojazdów.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi;
 - 2) miejsca postojowe;
 - 3) drogi wewnętrzne oraz place;
 - 4) infrastruktura techniczna.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
4. Ustala się minimalną wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10 m.
5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 2) 16 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,3.
7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,2.

8. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni lub dachy płaskie.

9. Dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni.

10. Ustala się układ głównych kalenic budynków przeznaczenia podstawowego równoległy do frontu działki z tolerancją do 10 stopni.

11. Wymaga się, aby wszystkie projektowane garaże realizowane jako zespoły miały jednakowe gabaryty, wielkości bram oraz ten sam rodzaj i kolor użytych zewnętrznych materiałów wykończeniowych.

12. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.

13. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

14. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

15. Część terenu leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

§ 23. Teren oznaczony symbolem 27 WS

1. Podstawowe przeznaczenie – teren wód powierzchniowych, śródlądowych – rzeka Czarna Woda.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia związane z istniejącymi drogami publicznymi;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) budowle związane z gospodarką wodną i urządzenia wodne;
- 4) mury oporowe;
- 5) kładki.

3. Ustala się zachowanie dwóch istniejących inżynierskich obiektów mostowych, dopuszczając ich ewentualną przebudowę.

4. Ustala się zakaz zabudowy dla obiektów innych niż związane z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym.

§ 24. Tereny oznaczone symbolami 28 KDG i 29 KDG

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny drogi publicznej, klasy głównej – odcinki ulic Leszczyńskiej i Poznańskiej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 28 KDG – zgodnie ze stanem istniejącym, to jest zmienna od 30 do 32,8 m;
- 2) dla 29 KDG – zmienna od 30 do 49,5 m.

§ 25. Tereny oznaczone symbolami 30 KDL i 31 KDL

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny drogi publicznej, klasy lokalnej – odcinki ulicy Głogowskiej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) miejsca postojowe.

3. Szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 30 KDL – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest zmienna od 14 do 25,1 m, z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;
- 2) dla 31 KDL – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest zmienna od 17,1 do 19,5 m, z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami 32 KDL i 33 KDL

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej – odcinki ulic Słubickiej i Bagiennej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) miejsca postojowe.

3. Szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 32 KDL – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest zmienna od 15,3 do 37,8 m;
- 2) dla 33 KDL – zgodnie ze stanem istniejącym, to jest zmienna od 17,8 do 25,8 m.

§ 27. Tereny oznaczone symbolami 34 KDD, 35 KDD, 37 KDD i 38 KDD

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej – odcinki ulic Chocianowskiej, Garncarskiej, Jana Kochanowskiego i Józefa Kraszewskiego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) miejsca postojowe.

3. Szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 34 KDD – zgodnie ze stanem istniejącym, to jest zmienna od 14,3 do 16,6 m;
- 2) dla 35 KDD – 16,5 m, z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;
- 3) dla 37 KDD – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest zmienna od 11,5 do 29,5 m;
- 4) dla 38 KDD – zgodnie ze stanem istniejącym, to jest zmienna od 14,9 do 30,1 m.

§ 28. Teren oznaczony symbolem 36 KDD

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny drogi publicznej, klasy dojazdowej – odcinki ulicy Okólnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) miejsca postojowe.

3. Szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, to jest zmienna od 8,8 do 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań.

§ 29. Tereny oznaczone symbolami 39 KDpj, 40 KDpj i 41 KDpj

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných – ulice Rybacka i Skośna.

2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 39 KDpj – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest zmienna od 3,7 do 8,9 m;
- 2) dla 40 KDpj – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest zmienna od 3,3 do 14,5 m;
- 3) dla 41 KDpj – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest zmienna od 3,7 do 11 m.

§ 30. Teren oznaczony symbolem 42 KDp

1. Podstawowe przeznaczenie – teren wewnętrznego ciągu pieszego.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest zmienna od 3,1 do 4,8 m.

§ 31. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania poszczególnych terenów.

2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsiowe, podesty, schody, okapy, werandy, balkony wysunięte mniej niż 2 m poza obrys rzutu budynku. Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy (cofnięcie lub przekroczenie) o maksimum 2 m i na długości nie przekraczającej 25% ściany sytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Obowiązujące linie zabudowy w odniesieniu do garaży i budynków gospodarczych należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. W miejscach, dla których na rysunku planu nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się:

- 1) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze ceglastym lub naturalnej czerwieni;
- 2) zakaz stosowania blachy i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów;
- 3) stosowanie w wykończeniu budynków naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, szkła, łupka, dachówki;
- 4) wyklucza się stosowanie w kolorystyce budynków barw podstawowych, kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych;
- 5) zakaz stosowania w elewacjach okładzin sztucznych, typu „siding”, blachy trapezowej oraz drewnianych bali nieotynkowanych;
- 6) zakaz montażu ogniw fotowoltaicznych na dachach od strony elewacji frontowej.

§ 32. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, a teren oznaczony symbolem 12 U do grupy „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży”. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej ustalono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.

5. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

6. W granicach obszaru objętego planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 33. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące budynki i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, których położenie oznaczono na rysunku planu:

- 1) Bagienna 32;
- 2) Bolesława Prusa 2;
- 3) Bolesława Prusa 4;
- 4) Bolesława Prusa 8;
- 5) Bolesława Prusa 10;
- 6) Bolesława Prusa 12;
- 7) Bolesława Prusa 14;
- 8) Bolesława Prusa 16;
- 9) Bolesława Prusa 18;
- 10) Głogowska 23;
- 11) Głogowska 25;
- 12) Głogowska 27;
- 13) Głogowska 29;
- 14) Głogowska 31;
- 15) Głogowska 33;
- 16) Głogowska 38;
- 17) Głogowska 50;
- 18) Głogowska 54;
- 19) Głogowska 56;
- 20) Głogowska 58;
- 21) Głogowska 59;
- 22) Głogowska 61;
- 23) Głogowska 65;
- 24) Głogowska 67;
- 25) Głogowska 68;
- 26) Głogowska 69;
- 27) Głogowska 70;
- 28) Głogowska 71;
- 29) Głogowska 73;
- 30) Głogowska 75;
- 31) Głogowska 77;
- 32) Głogowska 79;
- 33) Głogowska 81;

- 34) Głogowska 84;
- 35) Głogowska 86;
- 36) Głogowska 88;
- 37) Głogowska 89a;
- 38) Głogowska 89;
- 39) Głogowska 90;
- 40) Głogowska 91;
- 41) Głogowska 93;
- 42) Głogowska 97;
- 43) Jana Kochanowskiego 1;
- 44) Józefa Kraszewskiego 1;
- 45) Józefa Kraszewskiego 2;
- 46) Józefa Kraszewskiego 3;
- 47) Józefa Kraszewskiego 4;
- 48) Józefa Kraszewskiego 5;
- 49) Okólna 2a;
- 50) Poznańska 2;
- 51) Skośna 1;
- 52) most na rzece Czarna Woda.

2. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) wymóg zachowania lub przywrócenia takich walorów historycznych jak:

- a) historycznie ukształtowana główna bryła budynku,
- b) gabaryt wysokościowy,
- c) pierwotnie ukształtowana forma i kształt dachu i jego pokrycie,
- d) zasada kompozycji elewacji – układ osi, gzymsów oraz rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych oraz widocznych z przyległych ciągów komunikacyjnych,
- e) historyczna kolorystyka elewacji,
- f) historyczny detal, który należy odtworzyć na podstawie zachowanych elementów w materiale i technice tradycyjnej;

2) wymóg:

- a) stosowania materiałów budowlanych wynikających z cech stylistycznych i okresu powstania zabudowy,
- b) stosowania ujednoliconej kolorystyki i materiałów wykończeniowych na całej elewacji poszczególnych budynków, bez względu na podziały własnościowe,

3) zakaz:

- a) umieszczania na elewacjach frontowych oraz widocznych z przyległych ulic elementów technicznego wyposażania budynków,
- b) stosowania w jednym budynku zróżnicowanej w zakresie materiału i kolorystyki stolarki otworowej,
- c) ocieplania od zewnątrz budynków posiadających architektoniczny detal lub oryginalny, ozdobny materiał wykończeniowy.

3. W przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy ustala się wymóg aby nowe elementy stanowiły dopełnienie zasady historycznego ukształtowania obiektu. Dopuszcza się łączenie elementów zabytkowych ze współczesnymi rozwiązaniami architektonicznymi.

4. Część terenu objętego planem leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, dla której ustala się:

- 1) wymóg zachowania historycznej skali zabudowy oraz zasad jej rozplanowania;
- 2) wymóg kształtowania układów zieleni oraz elementów małej architektury ze szczególną starannością, w sposób stanowiący harmonijną całość;
- 3) zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych.

5. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej o przebiegu oznaczonym na rysunku planu, w której ustala się postępowanie jak przy zabytkach archeologicznych odpowiednio do charakteru planowanych działań archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi. Strefa obserwacji archeologicznej została wpisana do gminnej ewidencji zabytków.

6. W granicach obszaru objętego planem występują stanowiska archeologiczne, które zostały wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 34. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem są elementy układu komunikacji oraz ogrodzenia od strony dróg publicznych.

2. W liniach rozgraniczających dróg nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

§ 35. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej w ustaleniach szczegółowych geometrii dachów:

- 1) w budynkach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji istniejącej geometrii;
- 2) dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych.

3. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w obiektach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji ich istniejącej wysokości.

4. W zabudowie usługowej dopuszcza się stosowanie dominant architektonicznych o maksymalnej wysokości 3 m powyżej najwyższego elementu dachu i powierzchni rzutu nie przekraczającej 15% powierzchni zabudowy budynku, na którym dominanta jest realizowana.

5. Na działkach zabudowanych w stanie istniejącym i nie spełniających ustalonych w planie wymagań dotyczących wskaźnika zabudowy działki, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej dopuszcza się dostosowanie tych parametrów do poziomu zgodnego ze stanem istniejącym.

6. W przypadku realizacji kondygnacji usytuowanych poniżej poziomu terenu dopuszcza się zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy o wartość powierzchni tych kondygnacji.

§ 36. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na rysunku planu, na podstawie map zagrożenia powodziowego, oznaczono obszary:

- 1) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest duże i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 2) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);

3) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

2. Obszary wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i remonty istniejących obiektów budowlanych.

4. Zagospodarowanie terenów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w §33 niniejszej uchwały oraz wynikające z przepisów odrębnych.

§ 37. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Teren objęty planem przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV. W oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia roślinności, której wysokość przekracza 3 m w odległości 12,5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się napowietrzne i kablowe linie średniego napięcia 20 kV, dla których, do czasu ewentualnej przebudowy odcinków kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, w pasach technologicznych o szerokości odpowiednio 15 m (po 7,5 m od osi linii napowietrznych w obu kierunkach) oraz 3 m (po 1,5 m od osi linii kablowej w obu kierunkach), obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia roślinności, której wysokość przekracza 3 m w odległości 6 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 38. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnym.

2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 4,5 m.

3. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej.

4. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić jako terenowe lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej. Dopuszcza się możliwość uwzględnienia w bilansie miejsc parkingowych parkowania przyulicznego.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
- 2) na terenach usługowych – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
- 3) na terenach mieszkaniowych – nie wymaga się.

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

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.
2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy i modernizacji istniejących systemów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustalonym zainwestowaniem terenów sąsiednich.
3. Dopuszcza się przebudowę – skablowanie odcinków istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych kolidujących z ustalonym zainwestowaniem – na zasadach określonych przez przepisy odrębne.
4. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.
5. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych.
6. Ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszojezdnych, w granicach dróg wewnętrznych oraz w obrębie terenów zieleni dopuszczając odstępianie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.
7. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się ogrzewanie istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych z wykorzystaniem sieci ciepłych lub przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń §32 ust. 2.
10. W przypadku realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem ustalonych planem linii zabudowy.
11. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
12. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW – z wyłączeniem wiatraków.
13. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
14. W granicach obszarów objętych planem nie ustala się lokalizacji sieci przesyłowych wymagających ustanowienia stref kontrolowanych, stref ochronnych lub obszarów ograniczonego użytkowania.

Rozdział 3.**Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.****§ 40. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.
2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 600 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 15 m.
4. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.
5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1 m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 1 m.

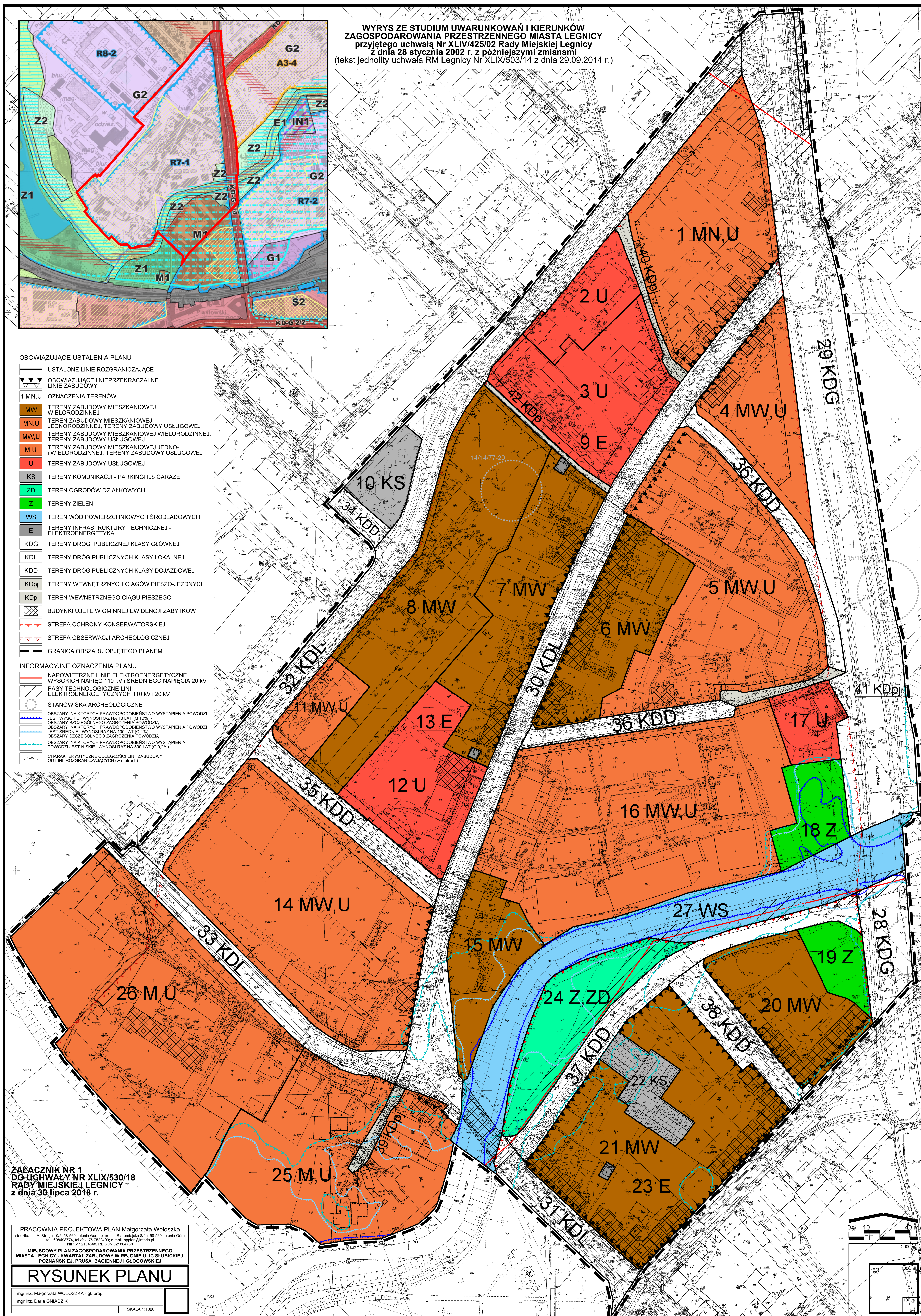
§ 41. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady:
W. Szetelnicki



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/530/18
Rady Miejskiej Legnicy
z dnia 30 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – kwartału zabudowy w rejonie ulic Słubickiej, Poznańskiej, Prusa, Bagiennej i Głogowskiej do publicznego wglądu, to jest w okresie od dnia 8 maja do dnia 30 maja 2018 r., a także po zakończeniu okresu wyłożenia, w trakcie wyznaczonych na składanie uwag 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, **do projektu planu nie zostały zgłoszone uwagi.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/530/18

Rady Miejskiej Legnicy

z dnia 30 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania

1. Większość obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w całości lub w części zabudowana, wszystkie leżą w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Tereny posiadają więc dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych (sanitarnych lub ogólnospławnych), gazowych (niskiego ciśnienia), elektroenergetycznych i teletechnicznych.

2. Zgodnie z ustaleniami planu niektóre obszary, w stanie istniejącym wolne od zabudowy, przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, ale nowa zabudowa będzie miała charakter uzupełniający istniejącą tkankę nie wystąpi więc konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.

3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania nie będzie także wymagać budowy nowych odcinków dróg dojazdowych, ani ich wyposażenia w kanalizację deszczową oraz oświetlenie realizowane ze środków komunalnych.

4. Jeżeli wystąpi konieczność realizacji którejś z inwestycji, o których mowa wyżej źródłem finansowania będzie budżet Gminy, ewentualnie kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.

5. Dopuszcza się realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.