

UCHWAŁA Nr _____/18
RADY MIEJSKIEJ LEGNICY
z dnia _____ 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego przy al. Rzeczypospolitej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej i kortów tenisowych w Legnicy**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XL/434/17 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 27 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Rzeczypospolitej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i kortów tenisowych w Legnicy, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uchwała się co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Rzeczypospolitej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i kortów tenisowych w Legnicy, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte są:
 - 1) w tekście uchwały;
 - 2) w rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy”;
 - 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 2.

Ilećroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o której mowa w § 1 ust.1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;
- 6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
 - a) 1,0 m – dla okapów i gzymsów,
 - b) 2,5 m – dla balkonów, galerii, ganków, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych;
- 8) **terenie zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty służące działalności z zakresu:
 - a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo i kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczenia, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, internetowe działania marketingowe,

- punkty obsługi klienta, działanie organizacji, prace badawczo – rozwojowe, poczta, centrum konferencyjne, biura projektowe, poligrafia),
- b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw i sprzedaży samochodów,
 - c) gastronomii (restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, piwiarnie, winiarnie, bary, cukiernie oraz lodziarnie, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjne),
 - d) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem: naprawy samochodów i motocykli, warsztatów samochodowych i stacji diagnostycznych,
 - e) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
 - f) hoteli, moteli, domów wycieczkowych, usług turystyki,
 - g) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej (w tym sale sportowe, baseny i spa),
 - h) usług informatycznych i łączności,
 - i) wystawiennictwa i działalności targowej,
 - j) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) nauki, oświaty i edukacji (szkoły, przedszkola, żłobki, domy opieki, domy seniora),
 - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna, medycyna sportu, rehabilitacja, gabinety i przychodnie),
 - n) opieki społecznej,
 - o) działalności kościołów,
 - p) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
 - q) a także usług podobnych do ww., nienależących do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) **teren obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty obejmujące: stacje paliw, myjnie samochodowe, salony sprzedaży samochodów, parkingi, garaże w tym garaże wielopoziomowe, warsztaty samochodowe, stacje serwisowe i diagnostyczne, lakiernie samochodowe;
- 10) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;
- 11) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **rozdziale** – należy przez to rozumieć rozdział niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest obszar określony w § 1 ust.1, o łącznej powierzchni **4,09 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.
2. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 2);
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (Rozdział 2);
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 2);
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 2);
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 2);
 - 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 (Rozdział 3);
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 2);
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 2);

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 2);
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 3);
 - 12) granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (Rozdział 2),
 - 13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (Rozdział 3).
3. W planie nie określa się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
 - 3) granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ponieważ plan dopuszcza w zakresie źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie elektrownie fotowoltaiczne na dachach budynków, a co za tym idzie brak podstawy prawnej dla ustalenia ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
 4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole określające przeznaczenie terenu;
 - 5) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) lokalizacja stanowiska archeologicznego;
 - 7) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 8) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 9) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:
 - 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - 3) **KS** – teren obsługi komunikacji samochodowej;
 - 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - 5) **KD Z** – teren drogi publicznej zbiorczej;
 - 6) **KD D** – teren drogi publicznej dojazdowej;
 - 7) **KDr** – teren drogi rowerowej.
3. Ustala się tereny dla których ustalono więcej niż jedno podstawowe przeznaczenie terenu a poszczególne oznaczenia literowe przyjęte wg ust.2, zostały rozdzielone przecinkiem.

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) budynków stacji transformatorowych,
 - b) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
 - c) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy o ile nie koliduje to z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) ustala się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW jako obejmującą tereny 1MW,U oraz 2U,KS;
- 4) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 14) w tym z zakresu łączności publicznej,
 - c) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów),
 - d) zieleni urządzonej;
- 5) elewacje budynków od strony dróg publicznych należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd oraz przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 6) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji stonowaną;
- 7) zakazuje się:
 - a) zastosowania sidingu jako materiału wykończeniowego,
 - b) kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych,
 - c) realizacji garaży typu „blaszak”;
- 8) główne wejścia do budynków należy zaakcentować, w sposób wyróżniający je od pozostałej części budynku.

§ 6.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów w Legnicy;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);
 - 4) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 5) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach szczególnych;
 - 6) ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 7) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieszczelnych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
 - 8) powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych;
 - 9) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się, że dla terenu oznaczonego symbolem 1MW,U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
3. Tereny oznaczone symbolami 2U,KS, 3KD Z1/2, 4KD D1/2, 5ZP oraz 6KDr – należą do terenów dla których przepisy szczególne nie określają dopuszczalnego poziomu hałasu.
4. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.
5. Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 7.

1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) ochroną zgodnie z przepisami szczególnymi obejmuje się ujęte w gminnej ewidencji zabytków stanowisko archeologiczne o numerze AZP 27/39/77-20 oraz jego sąsiedztwo – epoka brązu III okres / cmentarzysko ciałopalne;
 - 2) działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania oraz pracami ziemnymi w obrębie stanowiska archeologicznego oraz w jego sąsiedztwie – zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) wykaz oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
 - 4) ochroną zgodnie z przepisami szczególnymi obejmuje się wpisany do gminnej ewidencji zabytków budynek przy Al. Rzeczypospolitej 25 – Willa, obecnie Usługi Geodezyjne "TECHMIAR" – datowany na lata 30-te XX w.;
 - 5) dla budynku willi o którym mowa w pkt 4, ustala się zachowanie:
 - a) bryły budynku,
 - b) formy i rodzaju pokrycia dachu,
 - c) dyspozycji elewacji,
 - d) kształtu i formy schodów;
 - 6) ochrona budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków polega na jego zachowaniu i rewaloryzacji.
2. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż nie występują one w granicach obszaru objętego planem.

§ 8.

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny oznaczone KD Z, KD D i KDr stanowią obszary przestrzeni publicznej;
- 2) w przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie:
 - a) elementów zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, w tym szpalerów drzew,
 - b) oświetlenia ulicznego,
 - c) drogowskazów,
 - d) znaków i sygnałów drogowych,
 - e) wiat przystankowych,
 - f) obiektów infrastruktury technicznej do wysokości nie przekraczającej 1,5m.
- 3) w przestrzeni publicznej zakazuje się:
 - a) lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) umieszczania reklam, także świetlnych, w obrębie skrzyżowań.

§ 9.

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, zawarto w § 13 i Rozdziale 3.

§ 10.

1. Obszar objęty planem znajduje się:
 - 1) w całości w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=0,2\%$);
 - 2) poza granicami obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$) – stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) poza granicami obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=10\%$) – stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 4) częściowo w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
2. Obszary wymienione w ust.1 pkt 1 i 4, nie stanowią obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla których zmiana zagospodarowania jest możliwa wyłącznie na zasadach określonych w ustawie Prawo wodne.
3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11.

1. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie określa się.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 50 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 12.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 0,4kV i 20kV obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.2 pkt 4;
- 2) w strefach kontrolowanych gazociągów niskiego ciśnienia i średniego ciśnienia obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.2 pkt 5;
- 3) obowiązuje nakaz, zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 13.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejącą ulicę: Aleję Rzeczypospolitej.
2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.
3. Minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1m.p./50m² pow. użytkowej;
 - 2) na potrzeby zabudowy usługowej – 1 m.p./50 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep;
 - 3) na potrzeby obiektów takich jak: stacje paliw, myjnie samochodowe, salony sprzedaży samochodów, parkingi, warsztaty samochodowe, stacje serwisowe i diagnostyczne, lakiernie samochodowe – 1 m.p./40m² pow. użytkowej.
4. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.
5. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami szczególnymi.
6. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 14.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne elektroenergetyczne i gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne;
 - 3) na każdym z terenów dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Ustala się w zakresie:
 - 1) zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z systemu istniejących i projektowanych wodociągów miejskich, dopuszcza się również ujęcia wody indywidualne;
 - 2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych – odprowadzanie do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej. Wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej – w uzasadnionych wypadkach stosownie podczyszczone. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne wyłącznie w postaci ekologicznych oczyszczalni ścieków;

- 3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach odprowadzanie do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących i projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
 - b) rozbudowa sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych,
 - c) wzdłuż przebiegu istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej obowiązują pasy technologiczne o szerokości:
 - 3 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),
 - 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach);
 - d) w pasach technologicznych ww. linii elektroenergetycznych, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych oraz wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek. Dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych SN/nN i rozdzielni SN, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - f) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,
 - g) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
 - h) na terenach 1MW,U i 2U,KS na zasadach określonych przepisami szczególnymi dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW. Realizację ww. urządzeń dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków;
- 5) zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny,
 - b) dla przebiegających przez obszar objęty planem gazociągów niskiego ciśnienia (n/c) oraz średniego ciśnienia (ś/c), wskazuje się wzdłuż ich przebiegu, strefy kontrolowane o szerokości 1,0 m, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Zagwarantowanie dostępności do gazociągów dla służb eksploatacyjnych – na zasadach określonych przepisami szczególnymi;
- 6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł lub lokalnych grupowych kotłowni;
- 7) infrastruktury telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i obiektów telekomunikacyjnych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓLWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 15.

Ustalenia dla terenu 1MW,U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren obsługi komunikacji samochodowej, drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego o mocy

- przekraczającej 100 kW, zabudowa uzupełniająca oraz garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;
 - 4) zasadny zagospodarowania:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
 - f) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW lokalizować można wyłącznie na dachach budynków. Budowa obejmuje instalację urządzeń wytwarzających energię wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, konstrukcjami i elementami montażowymi, inwerterami, rozdzielnicami, układem pomiarowo-zabezpieczającym i liniami energetycznymi;
 - 5) charakterystyka zabudowy:
 - a) Willa, obecnie Usługi Geodezyjne "TECHMIAR" przy Al. Rzeczypospolitej 25 – ujęta w gminnej ewidencji zabytków – do zachowania,
 - b) dla budynku przy Al. Rzeczypospolitej 25, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 pkt 4, 5 i 6,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - e) dopuszcza się możliwość łączenia budynków w tym: budynków gospodarczych, garaży i wiat, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,
 - f) ustala się dachy płaskie,
 - g) dla istniejącej zabudowy w przypadku jej przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącego kąta nachylenia połąci dachowych oraz układu dominującej kalenicy;
 - 6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;
 - 7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 16.

Ustalenia dla terenu **2U,KS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi i miejsca postojowe, urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, zabudowa uzupełniająca oraz garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² dopuszcza się zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu granicą terenu pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;
- 5) zasadny zagospodarowania:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
 - f) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW lokalizować można wyłącznie na dachach budynków. Budowa obejmuje instalację urządzeń wytwarzających energię wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, konstrukcjami i elementami montażowymi, inwerterami, rozdzielnicami, układem pomiarowo-zabezpieczającym i liniami energetycznymi;
- 6) charakterystyka zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- c) dopuszcza się możliwość łączenia budynków w tym: budynków gospodarczych, garaży i wiat, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,
- d) ustala się dachy płaskie;
- 7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 17.

Ustalenia dla terenu **3KD Z1/2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej – Aleja Rzeczypospolitej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi piesze i rowerowe, miejsca postojowe, przystanki i zatoki autobusowe;
- 3) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym: min. 23,0 m - max. 25,0 m,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
 - d) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

§ 18.

Ustalenia dla terenu **4KD D1/2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi piesze i rowerowe, miejsca postojowe;
- 3) klasa drogi: droga dojazdowa D1/2;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 15,0 m;
 - b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
 - c) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego,
 - d) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

§ 19.

Ustalenia dla terenu **5ZP:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: rowy, drogi piesze i rowerowe, parkingi dla rowerów, miejsca wypoczynku dla rowerzystów, tereny sportu i rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
- 4) w zakresie zabudowy dopuszcza się wyłącznie terenowe urządzenia sportowe,
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 13;
- 6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 20.

Ustalenia dla terenu **6KDr:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi rowerowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, parkingi dla rowerów, miejsca wypoczynku dla rowerzystów;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,5 m - max. 7,0 m,
 - b) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

§ 21.

Dla wszystkich terenów – ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości – 30%.

Rozdział 4
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 23.

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

§ 24.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Legnicy.