

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Legnicy
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północnego terenu Zakładu Produkcji Wody położonego przy ul. Nowodworskiej w Legnicy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 3 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXX/301/17 Rady Miejskiej Legnicy, z dnia 27 lutego 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego terenu Zakładu Produkcji Wody położonego przy ul. Nowodworskiej w Legnicy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy (uchwała Rady Miejskiej Legnicy nr LI/553/2018 z dnia 24 września 2018 r. – tekst jednolity), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego terenu Zakładu Produkcji Wody położonego przy ul. Nowodworskiej w Legnicy, zwaną dalej planem.

§ 2.

1. Przedmiotem planu są tereny usługowo – magazynowe oraz mieszkaniowe jednorodzinne.
2. Planem objęty jest obszar, o powierzchni 9,63 ha, położony w południowej części miasta Legnicy.
3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1: 1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) symbole przeznaczenia terenów.
2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4.

1. W planie, ze względu na brak występowania problematyki, nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
 - 1) obszary chronionego krajobrazu;
 - 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 3) tereny górnicze;
 - 4) udokumentowane złoża kopalin;
 - 5) udokumentowane wody podziemne;
 - 6) ujęcia wód podziemnych;
 - 7) obszary ochronnych zbiorników wód podziemnych;
 - 8) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;

9) cieki naturalne oraz urządzenia wodne i melioracyjne.

3. Teren objęty planem nie jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

§5.

1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone zostały za pomocą linii rozgraniczających oraz opisane za pomocą symbolu.

2. Do symbolu literowego, oznaczającego przeznaczenie terenu, dodaje się wyróżniającą go liczbę porządkową.

3. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

4. Ustalenia szczegółowe planu, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów, zawarte zostały w paragrafach od 7 do 13.

5. Ustalenia ogólne planu, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, zawarte zostały w paragrafach od 14 do 23.

§ 6.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych, urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, przy czym:
 - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość do 1,2 m, elementami budynków takimi jak: wykusze, balkony, okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują kontenerowych stacji transformatorowych, małej architektury oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, na której należy zlokalizować minimum 70 % elewacji frontowej, przy czym:
 - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość do 1,2 m, elementami budynków takimi jak: wykusze, balkony, okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne,
 - b) obowiązujące linie zabudowy nie obowiązują kontenerowych stacji transformatorowych, małej architektury oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 5) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej; przeznaczenie uzupełniające występuje tylko na niektórych terenach;
- 7) teren – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budowli lub wiat – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli lub wiaty,
 - b) budynków – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu. Linie rozgraniczające tereny. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 7.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **1MN, 2MN i 3MN**, dla których obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
 - b) biur, finansów i ubezpieczeń, administrowania,
 - c) opieki zdrowotnej, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej,
 - b) 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczających teren zieleni urządzonej,
 - c) dodatkowo dla terenu 3MN - 10 m i 198 m, od granic obszaru objętego planem,
 - 3) w przypadku realizacji budynków gospodarczych, jako uzupełnienia funkcji mieszkaniowej, obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) dopuszcza się realizację garaży lub budynków gospodarczych - w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wolnostojący,
 - b) zakazuje się realizacji na działce budowlanej, wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinne dwulokalowego i w układzie bliźniaczym;
 - 2) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - b) rodzaj dachów:
 - dwuspadowe, symetryczne,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - c) układ połaci dachowych – główna kalenica usytuowana równolegle do drogi,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - pomiędzy 30° a 45°,
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;
 - 3) parametry budynków innych niż mieszkalne i wiat:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) rodzaj dachów:
 - dwuspadowe, symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych - dla dachów stromych – pomiędzy 25° a 40°;
 - 4) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny, blacha dachówkopodobna lub prosta, w przypadku dachów stromych;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 11 m,
 - b) dla budynków innych niż mieszkalne i wiat:
 - maksymalnie 5 m, w przypadku dachu stromego,
 - maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,
 - c) dla budowli – maksymalnie 5 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące wysokości masztów;
 - 6) poziom zerowy budynku mieszkalnego – od 45 do 60 cm powyżej poziomu gruntu rodzimego;
 - 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18 m;
 - 8) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
 - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;
 - 10) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²;

12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %.

4. Na terenie 1MN występuje sieć wodociągowa wraz ze strefą ochronną, dla której obowiązują ustalenia § 20 ust. 4.

§ 8.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej** oznaczony symbolem **1U/MN**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu 1U/MN, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi zbiorczej,
 - b) 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej,
 - c) 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków garaży lub gospodarczych oraz zespołów garaży;
- 3) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Dla terenu 1U/MN, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregową;
- 2) parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza,
 - b) rodzaj dachów:
 - dwuspadowe, symetryczne,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - pomiędzy 30° a 45°,
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;
- 3) parametry wiat:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) rodzaj dachów:
 - strome, w tym dwuspadowe, symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych - dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – pomiędzy 25° a 40°;
- 4) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny, blacha dachówkopodobna lub prosta, w przypadku dachów stromych;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych - maksymalnie 12 m,
 - b) dla wiat:
 - maksymalnie 5 m, w przypadku dachu stromego,
 - maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,
 - c) dla budowli – maksymalnie 5 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące wysokości masztów;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18 m;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,7;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m²;
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20 %.

4. Na terenie 1U/MN, występuje magistrala wodociągowa wraz ze strefą ochronną, dla której obowiązują ustalenia § 20 ust. 3.

§ 9.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – składy, magazyny.
 2. Dla terenu 1U, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu drogi zbiorczej,
 - b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren zieleni urządzonej;
 - 2) ustala się realizację obszaru zieleni wewnętrznej, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 5, w postaci wydzielonego pasa o szerokości 2 m, o charakterze izolacyjnym, w postaci trwałych nasadzeń o wysokości docelowej 3 – 5 m (niskie drzewa, krzewy), w składzie gatunków - min. 50 % zimozielonych;
 - 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków garaży lub gospodarczych oraz zespołów garaży.
 3. Dla terenu 1U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - b) rodzaj dachu:
 - dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu stromego poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów stromych:
 - pomiędzy 30° a 45°,
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i tarasów, lukarn oraz innych podobnych;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków i wiat – maksymalnie 15 m,
 - b) dla budowli – maksymalnie 15 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące wysokości masztów.
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy terenu – 1;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy terenu – 0,2;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej - 25%.
 4. Na terenie 1U występuje strefa kontrolowana gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia, dla której obowiązują ustalenia § 20 ust. 2.

§ 10.

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **1IT/ZP** i **2IT/ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:
 - 1) ogólnodostępna zieleń publiczna;
 - 2) podziemna infrastruktura techniczna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się stosowanie nieutwardzonych nawierzchni ścieżek;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
 - 3) zakazuje się dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 70%.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, występuje magistrala wodociągowa wraz ze strefą ochronną, dla której obowiązują ustalenia § 21 ust. 3.

§ 11.

1. Wyznacza się **tereny dróg zbiorczych**, oznaczone symbolami **1KDZ** i **2KDZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - publiczne drogi zbiorcze.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi:
 - 1) 1KDZ - 30 m, w liniach rozgraniczających;
 - 2) 2KDZ – min. 21 m, w liniach rozgraniczających.

§ 12.

1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony symbolem **1KDW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Dla terenu 1KDW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi - 12 m, w liniach rozgraniczających.

§ 13.

1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla terenu 1E, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość obiektów budowlanych – maksymalnie 5 m;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 0%.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 14.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji na przestrzeni otwartej składów materiałów pyłących;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych i kiosków;
- 4) zakazuje się handlu detalicznego pojazdami samochodowymi, działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw, naprawami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdami mechanicznymi oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej, garaże, zieleni wewnętrzna;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek, z terenów o innym przeznaczeniu, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Wysokości budowli, ustalone w Rozdziale 2 uchwały, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów.

3. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny wymagające kształtowania krajobrazu;
- 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu, z uwagi na brak występowania jego elementów chronionych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 16.

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz związanych z ustalonym przeznaczeniem terenów wydzielonych w planie;

- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej;
- 4) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczytków roślin lub zwierząt, nakazuje się powiadomienie właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:
 - 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
 - 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.
 3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - 1) 1MN, 2MN i 3MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) 1U/MN – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
 4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:
 - 1) nakazuje się postępowanie z odpadami, jak również urządzenie miejsc do gromadzenia odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów przemysłowych, w tym niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - 2) zakazuje się prowadzenia działalności oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z:
 - a) gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, magazynowanie, składowanie i zbieranie odpadów),
 - b) demontażem pojazdów oraz punktów skupu i składowania surowców wtórnych i złomu;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.
 5. W zakresie zasad ochrony wód:
 - 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 17.

1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:
 - 1) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: 1KDZ i 2KDZ;
 - 2) infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1IT/ZP i 2IT/ZP.
2. Na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - 1) nakazuje się:
 - a) zapewnienie ogólnodostępności,
 - b) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
 - c) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów,
 - d) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami,
 3. Na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
 - 1) nakazuje się zapewnienie ogólnodostępności, w tym dostępności dla osób niepełnosprawnych;
 - 2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących turystyki i rekreacji oraz promocji gminy;
 - 3) dopuszcza się wyposażenie w elementy małej architektury, jak siedziska, ławki, latarnie, rzeźby, pomniki oraz urządzenie placów zabaw lub siłowni terenowych.

Rozdział 6.

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

§ 18.

Obszar objęty planem wpisuje się w obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 19.

1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych przepisami odrębnymi.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) 800 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowo - mieszkaniowej,
 - b) 800 m², dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów działek - 20 m, za wyjątkiem działek narożnych i na załamaniach dróg, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego:
 - a) powinien zawierać się w przedziale od 80° do 100°,
 - b) dopuszcza się inny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, gdy podział na działki wynika z przecięcia się ulic pod kątem ostrym.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek, o parametrach innych niż określone w ust. 2, w celu realizacji uzbrojenia terenu lub na polepszenie zagospodarowania terenu.

4. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 8.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 20.

1. Wyznacza się granicę strefy kontrolowanej, na terenie objętym planem, w odległości 15 m od osi gazociągu (strefa zredukowana), dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem.

2. Dla części obszaru planu, zlokalizowanej w strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Wyznacza się strefę ochronną, w odległości 5 m od skrajni przewodu, dla istniejącej magistrali wodociągowej (w4x1000STAL), na terenie której obowiązuje zakaz zabudowy i dokonywania trwałych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznacza się strefę ochronną, w odległości 1,5 m od skrajni przewodu, dla istniejącej sieci wodociągowej (w280PCV), na terenie której obowiązuje zakaz zabudowy i dokonywania trwałych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 21.

1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez publiczne drogi zbiorcze, zlokalizowane wzdłuż północnej i północno – zachodniej granicy planu.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości:
 - c) lokale mieszkalne – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - d) biura, urzędy – 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - e) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni sprzedaży,

- f) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca siedzące,
 - g) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - h) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących,
 - i) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, salony fryzjerskie i kosmetyczne – 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - j) szkoły, przedszkola, żłobki – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - k) bazy, składy - 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych na jednej zmianie;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde 10 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;
 - 3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;
 - 4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako parkingowe lub w garażach.

§ 22.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) prowadzenie sieci uzbrojenia terenu, zaleca się, w liniach rozgraniczających dróg, w pasie pobocza lub chodnika, lub w wyznaczonym pasie technicznym;
- 2) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem;
- 5) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się źródło zasilania - z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, poprzez jej budowę lub przebudowę;
- 2) pod lokalizację wolnostojących stacji transformatorowych, obowiązuje wydzielenie powierzchni działki, umożliwiającej zabudowę w odległości min. 1,5 m od jej granic oraz zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych;
- 4) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem biogazowni i siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w pasach technologicznych szerokości:
 - a) 3 m, dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),
 - b) 2 m, dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach),
 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) źródło zasilania - z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie wody do celów gospodarczych – z ujęć lokalnych.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków, ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez jej rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, po spełnieniu parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się podczyszczenie ścieków, nie spełniających norm, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi, w miejscu ich wytwarzania, przed ich wprowadzeniem do systemu sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zatrzymanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) nakazuje się postępowanie z odpadami, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów przemysłowych, w tym niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 2) ustala się lokalizowanie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się źródło zasilania - z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego;
- 2) w strefach kontrolowanych nad gazociągiem dystrybucyjnym niskiego ciśnienia, szerokości 1 m. obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

- 1) źródło zasilania – lokalne niskoemisyjne źródła ciepła – energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego, z uwzględnieniem § 16 ust. 2 pkt 2;
- 2) dopuszcza się zasilanie z sieci ciepłej oraz jej budowę, rozbudowę lub przebudowę na terenie objętym planem;
- 3) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem biogazowi i siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 10. Stawki procentowe.

§ 23.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 11. Przepisy końcowe.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 25.

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