

**UCHWAŁA NR/..../22
Rady Miejskiej Legnicy
z dnia 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy –
osiedla Bielany obejmującego teren pomiędzy ulicami Mostową, Zamiejską,
Al. Rzeczypospolitej, Bielańską a Wałami Jaworzyńskimi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 3 ust. 1 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/398/21 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 26 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – osiedla Bielany obejmującego teren pomiędzy ulicami Mostową, Zamiejską, Al. Rzeczypospolitej, Bielańską a Wałami Jaworzyńskimi, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy przyjętego uchwałą Nr XLIV/425/02 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2002 r. i zmienionego uchwałą Nr LI/553/18 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 24 września 2018 r. – tekst jednolity, **uchwała się co następuje:**

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – osiedla Bielany obejmującego teren pomiędzy ulicami Mostową, Zamiejską, Al. Rzeczypospolitej, Bielańską a Wałami Jaworzyńskimi zwaną dalej planem.
2. Planem obejmuje się obszar ograniczony ulicami Mostową, Zamiejską, Al. Rzeczypospolitej, Bielańską oraz Wałami Jaworzyńskimi, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:2000.
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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
 - 3) załącznik nr 4 – „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

§ 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;
 - 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;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 485).
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) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

§ 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie lica ściany frontowej budynków, za wyjątkiem odstępstw ustalonych w niniejszym planie;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem odstępstw ustalonych w niniejszym planie;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 15°;
- 4) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 5) ciągu pieszo-jezdnym – należy przez to rozumieć drogę przeznaczoną zarówno do ruchu pojazdów, jak i do ruchu pieszych, stanowiąca zarówno dojście, jak i dojazd do działek budowlanych;
- 6) ciągu pieszym – należy przez to rozumieć drogę przeznaczoną wyłącznie do ruchu pieszych i rowerzystów.

§ 5.

1. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu lub 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, zajmującą minimum 70% jego powierzchni, chyba, że z przepisów szczegółowych wynika inaczej. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające, w tym miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, place zabaw i zieleń.
3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, uzupełniające lub wzbogacające 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.

§ 6.

Tereny oznaczone symbolami **1 MN**, od **9 MN** do **19 MN**, od **24 MN** do **31 MN**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi wbudowane;

- 2) infrastruktura techniczna.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji odmiennych od ustalonych w planie.
4. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza.
5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla obiektów towarzyszących, to jest garaży, wiat i budynków gospodarczych – 3 m przy dachu płaskim i 4,5 m przy dachu stromym;
 - 2) dla budynków mieszkalnych lokalizowanych w granicach terenów od 9 do 17 MN i od 27 do 30 MN – 8,5 m;
 - 3) dla budynków mieszkalnych lokalizowanych w granicach terenów 1 MN i od 24 do 26 MN – 9,5 m;
 - 4) dla budynków mieszkalnych lokalizowanych w granicach terenów 18 MN, 19 MN i 31 MN – 7,5 m przy dachu płaskim i 10,5 m przy dachu stromym.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25.
7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,5.
8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy:
 - 1) dla obiektów towarzyszących – płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 40 stopni;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów oznaczonych symbolami 18 MN, 19 MN i 31 MN – płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej w granicach pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 2 – strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwu- lub wielospadowe ze szczytami, o kącie nachylenia połaci głównych od 40 do 45 stopni.
9. W istniejących budynkach przekrytych dachem stromym ustala się zachowanie dotychczasowej formy dachu i kątów nachylenia połaci dachowych.
10. Dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego dachem stromym.
11. Ustala się kierunek głównej połaci dachu stromeo:
 - 1) dla budynków lokalizowanych od strony drogi – równoległy do frontu działki;
 - 2) dla budynków lokalizowanych w głębi działki – równoległy lub prostopadły do frontu działki
12. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej:
 - 1) dla terenów od 9 do 17 MN i od 27 do 30 MN – 60%;
 - 2) dla terenów 1 MN i od 24 do 26 MN – 40%;
 - 3) dla terenów 18 MN, 19 MN i 31 MN – 20%.
13. Dopuszcza się wtórne podziały działek wyłącznie w celu powiększenia i poprawy warunków zagospodarowania na działkach sąsiednich, poszerzenia pasa drogowego istniejących dróg i ciągów pieszo-jezdnym lub z przeznaczeniem pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej.
14. Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się zachowanie wskaźnika:
 - 1) minimum 550 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) minimum 350 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej.
15. Ustala się przebiegi ustalonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

16. Regulacjom wyznaczonych w głębi działek nieprzekraczalnych linii zabudowy nie podlegają obiekty małej architektury, wiaty i altany ogrodowe.
17. Ustala się usytuowanie budynków na działkach w nawiązaniu do układu dróg lub równoległe do ustalonej na rysunku planu linii zabudowy.

§ 7.

Tereny oznaczone symbolami **2 MW, 3 MW, 4 MW, 5 MW i 20 MW**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) tereny zabudowy usługowej związanej z działalnością biurową, administracyjną handlową, oświatową, kulturalną, zdrowia i opieki społecznej, małej gastronomii, to jest barów, restauracji, kawiarni, cukierni oraz usługi drobne, w szczególności fryzjerskie, kosmetyczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, rymarskie, introligatorskie, jubilerskie, zegarmistrzowskie, ślusarskie, stolarskie, szklarskie, poligraficzne, pralnie itp., za wyjątkiem inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) parkingi i miejsca postojowe;
 - 3) drogi wewnętrzne, dojazdy oraz place;
 - 4) infrastruktura techniczna.
3. Dopuszcza się lokalizację garaży, które winny być lokalizowane jako zespoły.
4. Budynki garaży należy lokalizować w sposób uporządkowany, w jednej linii zabudowy lub w linii skomponowanego architektonicznie układu z zachowaniem jednorodnych rozwiązań architektonicznych dla wszystkich budynków wchodzących w skład zespołu.
5. Obiekty gospodarcze i garaże należy lokalizować wyłącznie w głębi kwartałów zabudowy, wyklucza się ich lokalizację od strony dróg publicznych.
6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków istniejących – zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 2) dla garaży i budynków gospodarczych – 4,5 m;
 - 3) dla budynków usługowych – 12 m;
 - 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w granicach terenu 2 MW – 15 m;
 - 5) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w granicach pozostałych terenów – 17,5 m.
7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
 - 1) dla terenu 2 MW – 0,35;
 - 2) dla pozostałych terenów – 0,70.
8. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - 1) dla terenu 2 MW – od 0,01 do 1,5;
 - 2) dla pozostałych terenów – od 0,01 do 3,5.
9. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy:
 - 1) dla garaży i budynków gospodarczych – płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 40 stopni;
 - 2) dla pozostałej zabudowy lokalizowanej w granicach terenu 2 MW – strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, wielospadowe ze szczytami lub mansardowe, o kącie nachylenia połaci głównych od 35 do 45 stopni oraz od 30 do 60 stopni dla dachów mansardowych;

- 3) dla pozostałej zabudowy lokalizowanej w granicach terenów nie wymienionych w pkt 2 – strome, dwuspadowe lub wielospadowe ze szczytami, o symetrycznych spadkach połąci głównych, o kącie nachylenia połąci głównych od 35 do 45 stopni.
10. W istniejących budynkach przekrytych dachem stromym ustala się zachowanie dotychczasowej formy dachu i kątów nachylenia połąci dachowych.
11. Dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego dachem stromym.
12. Ustala się kierunek głównej połąci dachu równoległy do drogi.
13. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej:
 - 1) dla terenu 2 MW – 25%;
 - 2) dla pozostałych terenów 15%.
14. Ustala się wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjnej złożonego z zimozielonych gatunków drzew i krzewów wzdłuż wschodniej granicy terenu 2 MW.
15. Ustala się przebiegi ustalonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8.

Tereny oznaczone symbolami **7 U, 8 U, 21 U, 23 U i 34 U**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej za wyjątkiem inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi i miejsca postojowe;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji odmiennych od ustalonych w planie.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².
5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla terenu 23 U – 9,5 m;
 - 2) dla pozostałych terenów – 12 m.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
 - 1) dla terenów 7, 8 i 34 U – 0,50;
 - 2) dla terenów 21 U – 0,40;
 - 3) dla terenu 23 U – jak w stanie istniejącym.
7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - 1) dla terenów 7, 8 i 34 U – od 0,01 do 1,5;
 - 2) dla terenów 21 U – od 0,01 do 1,0;
 - 3) dla terenu 23 U – jak w stanie istniejącym.
8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połąci głównych do 45 stopni.
9. W istniejących budynkach przekrytych dachem stromym ustala się zachowanie dotychczasowej formy dachu i kątów nachylenia połąci dachowych.
10. Dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego dachem stromym.
11. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej:
 - 1) dla terenów 7, 8 i 34 U – 30%;

- 2) dla terenów 21 U i 23 U – 10%.
12. Ustala się przebiegi ustalonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
13. Ustala się zakaz dokonywania wtórnych podziałów terenu oznaczonego symbolem 23 U.

§ 9.

Teren oznaczony symbolem **32 MW,U**

1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) tereny zabudowy usługowej związanej z działalnością biurową, administracyjną handlową, oświatową, kulturalną, zdrowia i opieki społecznej, małej gastronomii, to jest barów, restauracji, kawiarni, cukierni oraz usługi drobne, w szczególności fryzjerskie, kosmetyczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, rymarskie, introligatorskie, jubilerskie, zegarmistrzowskie, ślusarskie, stolarskie, szklarskie, poligraficzne, pralnie itp., za wyjątkiem inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi i miejsca postojowe;
 - 2) drogi wewnętrzne, dojazdy oraz place;
 - 3) infrastruktura techniczna.
3. Dopuszcza się lokalizację garaży, które winny być lokalizowane jako zespoły.
4. Budynki garaży należy lokalizować w sposób uporządkowany, w jednej linii zabudowy lub w linii skomponowanego architektonicznie układu z zachowaniem jednorodnych rozwiązań architektonicznych dla wszystkich budynków wchodzących w skład zespołu.
5. Obiekty gospodarcze i garaże należy lokalizować wyłącznie w głębi kwartału zabudowy, wyklucza się ich lokalizację od strony drogi 62 KDD.
6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) 4,5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 2) 12 m dla budynków usługowych;
 - 3) 16,5 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30.
8. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0.
9. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy:
 - 1) dla garaży i budynków gospodarczych – płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połąci głównych, o kącie nachylenia połąci głównych do 40 stopni;
 - 2) dla pozostałej zabudowy – strome, o symetrycznych spadkach połąci głównych, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci głównych od 35 do 45 stopni oraz od 30 do 60 stopni dla dachów mansardowych.
10. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.
11. Ustala się przebieg ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi.

§ 10.

Tereny oznaczone symbolami **33 MN,U, 38 MN,U, 39 MN,U i 45 MN,U**

1. Podstawowe przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny zabudowy usługowej związanej z działalnością biurową, administracyjną handlową, oświatową, kulturalną, zdrowia i opieki społecznej, małej gastronomii, to jest barów, restauracji, kawiarni, cukierni oraz usługi drobne, w szczególności fryzjerskie, kosmetyczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, rymarskie, introligatorskie, jubilerskie, zegarmistrzowskie, ślusarskie, stolarskie, szklarskie, poligraficzne, pralnie itp., za wyjątkiem inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Przeznaczenie uzupełniające– infrastruktura techniczna.
 3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji odmiennych od ustalonych w planie.
 4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków gospodarczych i garaży – 3,0 m przy dachu płaskim i 4,5 m przy dachu stromym;
 - 2) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych – 12,0 m.
 5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,40.
 6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,7.
 7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%;
 8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy:
 - 1) dla budynków gospodarczych i garaży – płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 40 stopni;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej – strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwu- lub wielospadowe ze szczytami, o kącie nachylenia połaci głównych od 40 do 45 stopni.
 9. W istniejących budynkach przekrytych dachem stromym ustala się zachowanie dotychczasowej formy dachu i kątów nachylenia połaci dachowych.
 10. Dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego dachem stromym.
 11. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się zachowanie wskaźnika:
 - 1) minimum 500 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) minimum 300 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej.
 12. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m.
 13. Ustala się przebiegi określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
 14. Ustala się usytuowanie budynków na działkach w nawiązaniu do układu dróg lub równoległe do ustalonej na rysunku planu linii zabudowy.

§ 11.

Teren oznaczony symbolem **37 MN,U**

1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) teren zabudowy usługowej związanej z działalnością biurową, administracyjną handlową, oświatową, kulturalną, zdrowia i opieki społecznej, małej gastronomii, to jest barów, restauracji, kawiarni, cukierni oraz usługi drobne, w szczególności fryzjerskie, kosmetyczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, rymarskie,

introligatorskie, jubilerskie, zegarmistrzowskie, ślusarskie, stolarskie, szklarskie, poligraficzne, pralnie itp., za wyjątkiem inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji odmiennych od ustalonych w planie.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków gospodarczych i garaży – 3,0 m przy dachu płaskim i 4,5 m przy dachu stromym;
 - 2) dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych – 9,0 m.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25.
6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,4.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 40%.
8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy:
 - 1) dla budynków gospodarczych i garaży – płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 40 stopni;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej – strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwu- lub wielospadowe ze szczytami, o kącie nachylenia połaci głównych od 40 do 45 stopni.
9. W istniejących budynkach przekrytych dachem stromym ustala się zachowanie dotychczasowej formy dachu i kątów nachylenia połaci dachowych. Dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego dachem stromym.
10. Ustala się kierunek głównej połaci dachu stromeo:
 - 1) dla budynków lokalizowanych od strony drogi – równoległy do frontu działki;
 - 2) dla budynków lokalizowanych w głębi działki – równoległy lub prostopadły do frontu działki
11. Dopuszcza się wtórne podziały działek wyłącznie w celu powiększenia i poprawy warunków zagospodarowania na działkach sąsiednich lub z przeznaczeniem pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej.
12. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się zachowanie wskaźnika:
 - 1) minimum 450 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) minimum 250 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej.
13. Ustala się przebiegi określonych na rysunku planu obowiązującej i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
14. Ustala się usytuowanie budynków na działkach w nawiązaniu do układu dróg lub równoległe do ustalonej na rysunku planu linii zabudowy.

§ 12.

Teren oznaczony symbolem **36 KS,U**

1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) teren obsługi komunikacji samochodowej, w szczególności stacje obsługi pojazdów, myjnie, warsztaty samochodowe;
 - 2) teren zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji odmiennych od ustalonych w planie, w tym funkcji mieszkaniowej.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 12 m.
5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0.
6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 10%.

§ 13.

Tereny oznaczone symbolami **46 U,P, 47 U,P i 49 U,P**

1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) tereny zabudowy usługowej;
 - 2) tereny obiektów przemysłowych, produkcyjnych, składów, magazynów i działalności gospodarczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków przeznaczenia podstawowego – 14 m;
 - 2) dla obiektów i urządzeń wyposażenia technologicznego 20 m – w przypadkach uzasadnionych wymaganiami technologicznymi, na części budynku nie przekraczającej 20%.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,5.
5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0.
6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.
8. Ustala się przebiegi określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.

Teren oznaczony symbolem: **6 KS**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren obsługi komunikacji samochodowej – garaże;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) wewnętrzne drogi dojazdowe o minimalnej szerokości 4 m;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 4 m.
4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 1.
5. Garaże winny być lokalizowane jako zespoły.
6. Wymaga się, aby wszystkie projektowane garaże miały ujednolicone gabaryty, bramy oraz rodzaj i kolor użytych zewnętrznych materiałów wykończeniowych.

§ 15.

Tereny oznaczone symbolami **35 ZP**, **48 ZP** i **57 ZP**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) ciągi piesze i rowerowe;
 - 3) obiekty związane z gospodarką wodną i urządzenia wodne – w granicach terenu 57 ZP.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury, altan ogrodowych oraz obiektów związanych z gospodarką wodną i urządzeń wodnych.
5. Dla dopuszczanej zabudowy ustala się:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,01;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy – 5 m.
6. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.
7. Część terenu 57 ZP leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

§ 16.

Teren oznaczony symbolem **40 US**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi;
 - 2) parkingi i miejsca postojowe;
 - 3) infrastruktura techniczna;
 - 4) ciągi piesze i rowerowe.
3. Dla projektowanej zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ustala się:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,05;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m.
 - 3) dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni.
4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 65%.

§ 17.

Teren oznaczony symbolem **41 ZD**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren ogrodów działkowych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4.
4. Zakaz zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury oraz altan ogrodowych o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości 5 m.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 18.

Tereny oznaczone symbolami **42 R, 43 R i 44 R**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny rolnicze.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
 - 2) zieleń;
 - 3) wody powierzchniowe;
 - 4) urządzenia melioracyjne;
 - 5) obiekty infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość dopuszczanej zabudowy 5 m.

§ 19.

Tereny oznaczone symbolami **50 W i 51 W**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy innej niż związana z przeznaczeniem podstawowym.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość dopuszczanej zabudowy 5 m.

§ 20.

Tereny oznaczone symbolami **52 E, 53 E, 54 E i 55 E**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy innej niż związana z przeznaczeniem podstawowym.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość dopuszczanej nowej zabudowy 5 m.

§ 21.

Tereny oznaczone symbolami **22 KS i 56 KS**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 22.

Tereny oznaczone symbolami **58 KDZ i 59 KDZ**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej – odcinek ulic Zamiejskiej i Alei Rzeczypospolitej (58 KDZ) oraz projektowanej drogi zbiorczej (59 KDZ).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;

- 2) zieleń.
3. Dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych.
4. Szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) dla 58 KDZ – zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 2) dla 59 KDZ – zmienna, to jest od 8,5 do 24 m z lokalnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania.
5. Część terenu 59 KDZ leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

§ 23.

Tereny oznaczone symbolami **60 KDL i 61 KDL**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej – odcinki ulic Objazdowej (60 KDL) i Roberta Schumana (61 KDL).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń.
3. Dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych.
4. Szerokość pasów drogowych – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 24.

Tereny oznaczone symbolami **62 KDD, 63 KDD i 64 KDD**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń.
3. Dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych.
4. Szerokość pasa drogowego:
 - 1) dla 62 KDD – zmienna od 6,8 do 18 m;
 - 2) dla 63 KDD – zmienna od 13,4 do 41,4 m;
 - 3) dla 64 KDD – zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 25.

Teren oznaczony symbolem **65 KDW**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń.
3. Szerokość pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 26.

Tereny oznaczone symbolami od **66 KDpj do 81 KDpj**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

4. Szerokość pasa drogowego:
 - 1) dla ciągów od 66 KDpj do 70 KDpj – zgodna z istniejącym podziałem geodezyjnym;
 - 2) dla 71 KDpj – zgodna z istniejącym podziałem geodezyjnym z lokalnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania z drogą 62 KDD;
 - 3) dla ciągów od 72 KDpj do 81 KDpj – zgodna z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 27.

Tereny oznaczone symbolami od **82 KDp** do **86 KDp**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny publicznych ciągów pieszych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) ścieżki rowerowe.
3. Szerokość pasów – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 28.

Zasady ochrony i kształtowania ładu 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. Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy (cofnięcie) o maksimum 1 m i na długości nie przekraczającej 25% ściany sytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących oraz budynków przeznaczenia podstawowego lokalizowanych w głębi działki budowlanej.
3. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności:
 - 1) okapy, gzymsy, ryzality i elementy odwodnienia dachu wysunięte o maksimum 0,50 m;
 - 2) wykusze, ganki, zadaszenia przedwejsciowe, podesty, werandy, balkony wysunięte mniej niż 2 m poza obrys rzutu budynku;
 - 3) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy bez ograniczeń w granicach własnej nieruchomości;
 - 4) obiekty wskazane w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
4. W przypadku przebudowy lub remontu budynków istniejących wykraczających poza ustalone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczają elewacje tych budynków od strony dróg.
5. W miejscach, dla których na rysunku planu lub w ustaleniach szczegółowych nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.
6. 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.
7. Dla nowych obiektów oraz przy prowadzeniu robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych ustala się:
 - 1) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze ceglastym, czerwonym, szarym lub grafitowym;

- 2) zakaz stosowania blachy falistej i dachówkowej oraz materiałów bitumicznych w pokryciach dachów stromych;
- 3) stosowanie w wykończeniu budynków naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, szkła, łupka, dachówki;
- 4) zakaz stosowania w kolorystyce budynków kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczania na elewacji elementów odblaskowych;
- 5) zakaz stosowania w elewacjach okładzin sztucznych, okładzin typu „siding”, blachy trapezowej oraz drewnianych bali nieotynkowanych;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

§ 29.

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 jednorodzinnej (MN) do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, a tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej i usługowej (MN,U i MW,U) do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, tereny sportu i rekreacji (US) do grupy „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, a tereny w granicach których istnieją lub zostaną zlokalizowane obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży 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 dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń i spełniających wymogi przepisów antysmogowych.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej lub terenu ustalono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek lub nieruchomości nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.
5. W granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji składowisk odpadów.
6. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
7. W granicach obszaru objętego planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
8. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 30.

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

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem 2 MW znajduje się wpisany do gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Bielańskiej 12 (dawny dwór folwarku Bielany), którego położenie oznaczono na rysunku planu.
2. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) wymóg zachowania lub przywrócenia takich walorów historycznych jak:

- a) historycznie ukształtowana 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;
- 2) wymóg:
- a) stosowania materiałów budowlanych wynikających z cech stylistycznych i okresu powstania zabudowy,
 - b) stosowania ujednoczonej 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 wyposażenia 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 granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 80/23/78-20 – cmentarzysko ciałopalne kultury pomorskiej, które zostało wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z przepisami odrębnymi ochronie podlega oznaczone na rysunku planu stanowisko archeologiczne oraz jego sąsiedztwo. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
4. W granicach obszaru objętego planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie.

§ 31.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem są elementy układu komunikacji, to jest drogi publiczne (KDZ, KDL i KDD), publiczne ciągi pieszo-jezdne (KDpj) i publiczne ciągi piesze (KDP) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP).
2. W liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1 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.

§ 32.

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, dominat architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych.

3. 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 lub ich powiększenie maksymalnie o 20% w stosunku do stanu istniejącego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
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. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 33.

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

1. Dla obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w § 30 niniejszej uchwały oraz wynikające z przepisów odrębnych.
2. Na rysunku planu, na podstawie map zagrożenia powodziowego, oznaczono granice obszarów:
 - 1) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
 - 2) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.
3. Obszary wymienione w ust. 1 stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują wymogi przepisów odrębnych.

§ 34.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się napowietrzna i kablowe linie średniego napięcia 20 kV, dla których, do czasu ewentualnej przebudowy odcinków kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, w pasach technologicznych o szerokości odpowiednio 14 m (po 7 m od osi linii napowietrznej w obu kierunkach) oraz 0,5 m (po 0,25 m od osi linii kablowych 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.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 35.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym.
2. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) biur, administracji – 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione;
 - 3) kościołów – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc;
 - 4) szkół i przedszkoli – 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych;
 - 5) restauracji, kawiarni, klubów i innych obiektów gastronomicznych – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 6) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione;
 - 7) dla obiektów sportowych i rekreacyjno-sportowych – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników;
 - 8) obiekty produkcyjne, składy, magazyny i pozostała działalność gospodarcza – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione.
3. Miejsca, o których mowa w ust. 2 należy urządzić jako terenowe lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.
 4. 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 produkcyjnych, związanych z działalnością gospodarczą, usługowych, sportu i rekreacji – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.
 6. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów w ilości dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 na jedno mieszkanie;
 - 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – 2 na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
 - 3) gastronomii – 3 na 100 m²;
 - 4) bibliotek, domów kultury – 2 na 100 m²;
 - 5) hal sportowych, boisk, sal koncertowych – 5 na 100 miejsc;
 - 6) biur – 1,6 na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) obiektów konferencyjnych, hoteli, obiektów do parkowania – 2,5 na 100 miejsc;
 - 8) obiektów rekreacyjno-sportowych, szkoleniowo-rekreacyjnych, pływalni – 1,5 na 10 użytkowników jednocześnie;
 - 9) szkół – 4,5 na 1 salę dydaktyczną;
 - 10) obiektów produkcyjnych i pozostałej działalności gospodarczej – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc pracy.

§ 36.

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. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.
4. Ustala się prowadzenie nowych sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg, w granicach dróg wewnętrznych lub dojazdów oraz wzdłuż

granic działek dopuszczając odstępianie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.

5. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dopuszczając, w uzasadnionych przypadkach, odprowadzanie do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych.
8. Ustala się ogrzewanie istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych z wykorzystaniem sieci ciepłych lub przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń § 29 ust. 2.
9. W przypadku realizacji stacji transformatorowych lub masztów telekomunikacyjnych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek lub bezpośrednio do granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem ustalonych planem linii zabudowy oraz wymogów przepisów odrębnych.
10. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
11. Nie dopuszcza się instalowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wykorzystujących do produkcji energii biomasę lub siłę wiatru.
12. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 37.

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 – 1000 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 25 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.

§ 38.

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:

- 1) dla terenów usługowych, usługowo-produkcyjnych i usługowo-komunikacyjnych oznaczonych symbolami U, U,P i KS,U – 30%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej oznaczonych symbolami MN, MW, MN,U i MW,U - 15%;
- 3) dla pozostałych terenów 1%.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe.

§ 39.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 40.

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