

**UCHWAŁA NR XVII/165/12
RADY MIEJSKIEJ LEGNICY**

z dnia 27 lutego 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dzielnicy Kartuzy w Legnicy – tereny usług i mieszkalnictwa,
w kwartale zabudowy
II Armii Wojska Polskiego, Wrocławska, Rzemieślnicza.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 15 ust. 1 i 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XXX/270/08 z dnia 27 października 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Kartuzy w Legnicy – tereny usług i mieszkalnictwa, w kwartale zabudowy II Armii Wojska Polskiego, Wrocławska, Rzemieślnicza, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/425/02 z dnia 28 stycznia 2002 r. (tekst jednolity: uchwała Nr XXX/264/08 z dnia 27 października 2008 r. z późniejszymi zmianami), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Kartuzy w Legnicy – tereny usług i mieszkalnictwa, w kwartale zabudowy II Armii Wojska Polskiego, Wrocławska, Rzemieślnicza, 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 : 1 000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie należących do zadań własnych gminy”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 2.

Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1.;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1 000;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają funkcje podstawowe;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej ściany zewnętrznej elewacji frontowej budynku. Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie oraz wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż:

- a) 0,5m - okapów i gzymsów,
 - b) 2,5 m - balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy (nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie) nie mogą przekraczać o więcej niż:
- a) 1,0 m – dla okapów i gzymsów,
 - b) 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;
- 10) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz z poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suterenu;
- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki;
- 12) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1., ust.1., o łącznej powierzchni ok. **2,63 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 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 kulturowego (Rozdział 2);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 2);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 2);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział 3);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział 2);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 3);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział 2);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 2);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 3);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę , o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 3).

3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach 2 i 4.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) zabudowa istniejąca do zachowania;
- 8) zabudowa dopuszczona do zachowania;
- 9) zabudowa objęta ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Oznaczenia literowe określają podstawowe przeznaczenie terenów i wyszczególnione zostały w Rozdziale 3.

6. Geometria projektowanych jezdni i parkingów ma charakter orientacyjny i winna być uściślana na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla wszystkich terenów.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4.

PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MWs** – teren wspólnego użytkowania;
- 3) **U** – teren nieuciążliwych usług komercyjnych;
- 4) **UP** – teren usług publicznych;
- 5) **UK** – teren usług kultury i kultu religijnego;
- 6) **KS** – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 7) **KD L** – teren drogi lokalnej;
- 8) **KD G** – teren drogi głównej.

2. Ustala się tereny dla których dopuszczono więcej niż jedno przeznaczenie terenu a poszczególne oznaczenia literowe przyjęte wg ust. 1, zostały rozdzielone przecinkiem.

§ 5.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, granicami działek gruntu.

2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. W przypadku gdy ustalona linia zabudowy kończy się na granicy działki budowlanej, usytuowanie budynku na granicy działki nie wymaga zgody właściciela sąsiedniej nieruchomości.

5. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych.

6. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 13.);
- 3) zieleni urządzonej.

§ 6.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (zlewni rzeki Kaczawy) i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów w Legnicy.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyjątkiem realizacji dróg publicznych.

3. Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej MW oraz teren UP.

4. Oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4., z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu komunikacji publicznej, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp., przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).

5. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4., z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu komunikacji publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny.

6. Ustala się obowiązek wykonania jezdni, placów manewrowych, parkingów jako szczelne i nienasiąkliwe ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych. Wody opadowe winny być podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.

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. Pozostałe odpady mogą być składowane na komunalnym składowisku odpadów.

9. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska.

10. Wszelkie inwestycje należy prowadzić w sposób zapewniający maksymalną ochronę przyrody.

11. W celu ograniczenia uciążliwości hałasu miejskiego ustala się:

- 1) likwidację wewnątrz kwartałów mieszkaniowych, funkcji niezgodnych z niniejszym planem;
- 2) wprowadzenie zieleni izolacyjnej w postaci roślinności piętrowej, wzdłuż miejsc parkingowych zlokalizowanych we wnętrzu kwartału;
- 3) stosowanie szczególnych rozwiązań technicznych i architektonicznych w obiektach usytuowanych wzdłuż ul. II Armii Wojska Polskiego.

12. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

13. Dopuszcza się wycinanie drzew i krzewów, jeżeli wynika to z odnowienia, pielęgnowania i ochrony drzewostanu.

§ 7.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Cały obszar objęty planem - znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz obszaru objętego wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Obowiązuje:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego tj. dróg, linii zabudowy;

- 2) wprowadzanie form urządzenia terenu (mała architektura, zieleń) winno odzwierciedlać historyczny podział terenu;
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, kolorystyki i wystroju elewacji.

2. Ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami szczególnymi obejmuje się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Ulica	Nr	Obecna funkcja wiodąca
1.	Wrocławska	53	Budynek mieszkalny
2.	Wrocławska	55	Budynek mieszkalny
3.	Wrocławska	57	Budynek mieszkalny
4.	Wrocławska	59	Budynek mieszkalny
5.	Wrocławska	61	Budynek mieszkalny
6.	Wrocławska	63	Budynek mieszkalny
7.	Wrocławska	79	Budynek mieszkalny
8.	Rzemieślnicza	10	Przedszkole publiczne
9.	Rzemieślnicza	11	Budynek mieszkalny
10.	Rzemieślnicza	13	Budynek mieszkalny
11.	Rzemieślnicza	14	Budynek mieszkalny
12.	Rzemieślnicza	16	Budynek mieszkalny
13.	Rzemieślnicza	17	Budynek mieszkalny
14.	Rzemieślnicza	18	Budynek mieszkalny
15.	Rzemieślnicza	19	Budynek mieszkalny
16.	II Armii Polskiego	Wojska 33	Parafia Św. Trójcy - plebania
17.	II Armii Polskiego	Wojska 34	Dom parafialny, Związek Sybiraków, Wspólnota osób niepełnosprawnych
18.	II Armii Polskiego	Wojska 34a	Budynek mieszkalny
19.	II Armii Polskiego	Wojska 36	Budynek mieszkalny

3. Ustala się następujące zasady dotyczące przebudowy i remontów obiektów istniejących oraz realizacji nowego zagospodarowania:

- 1) w elewacjach wyklucza się stosowanie sidingu;
- 2) kolorystyka kamienic i wystrój elewacji, winny respektować historyczny charakter całego zespołu. Kolorystyka elewacji w barwach stosowanych i pastelowych z wykluczeniem kolorów jaskrawych oraz barw o mocnym nasyceniu;
- 3) elewacje winny być malowane monochromatycznie;
- 4) malowanie elewacji winno być przeprowadzane całościowo dla całego budynku;
- 5) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – obowiązuje zakaz umieszczania na elewacjach od strony ulicy - elementów infrastruktury technicznej (np. anten, wentylatorów, klimatyzatorów, kominów itp.);
- 6) sytuowanie na elewacjach od strony ulic reklam, szyldów lub kasetonów dopuszcza się tylko jeśli reklamowana działalność prowadzona jest w danym budynku. Tablice reklamowe/kasetony nie mogą przesłaniać żadnych elementów dekoracyjnych elewacji. Zakazuje się montażu wielkopowierzchniowych reklam, tzw. banerów i billboardów zasłaniających elewację lub jej część. Dopuszcza się stosowanie tablic umieszczonych na ozdobnych wysięgnikach, montowanych prostopadle do powierzchni elewacji, dla których maksymalna dopuszczalna powierzchnia to 0,5 m²;

7) na budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – ustala się zakaz lokalizowania reklam, szyldów i kasetonów powyżej pierwszej kondygnacji (parteru) oraz zakaz zaklejania i oklejania szyb okiennych reklamami na wszystkich kondygnacjach;

8) w przypadku lokalizacji kilku szyldów, reklam lub kasetonów na elewacji, wymagany jest ich uporządkowany układ.

4. Wymaga się realizacji obiektów o starannie zaprojektowanej, reprezentacyjnej architekturze.

5. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Legnicy.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą:

1) projektowanych dróg publicznych i zostały zawarte w § 12. i § 22.;

2) terenów wspólnego użytkowania i zostały zawarte w § 21.

§ 9.

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Legnica, tj. do 168 m nad poziom morza. Ograniczenia wysokości dotyczą również infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń lokalizowanych na dachach budynków.

2. Na obszarze objętym planem wyklucza się sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², stacji paliw oraz obiektów produkcyjnych i usługowych, których oddziaływanie wykraczałoby poza granice danej nieruchomości.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w Rozdziale 3.

§ 10.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 318 „Legnica – Słup”, objętego wysoką ochroną (OWO) zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7. oraz przepisami szczególnymi.

§ 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

§ 12.

PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, realizowaną przez ulice: II Armii Wojska Polskiego, Wrocławską i Rzemieślniczą.

2. Ustala się przebieg w liniach rozgraniczających pasów drogowych ulic Wrocławskiej i Rzemieślniczej, w klasie drogi lokalnej – **KD L** .

3. Ustala się rezerwę terenu na docelowe poszerzenie pasa drogi głównej (**KD G**) ul. II Armii Wojska Polskiego.

4. Wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony **KS** .

5. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. Należy zachować normatywną odległość projektowanych miejsc postojowych od terenów o innym przeznaczeniu.

§ 13.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się lokalizację i trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń uzbrojenia terenów nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie.

2. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących sieci infrastruktury technicznej biegnących w liniach rozgraniczających dróg.

3. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w liniach rozgraniczających wyznaczonych pasów drogowych, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci poza pasem drogowym wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.

4. Dopuszcza się w granicach terenów określonych w § 4., wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.

5. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.

6. Ustala się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w niezbędnym dla realizacji ustaleń planu zakresie, z uwzględnieniem:

- 1) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących wodociągów miejskich. Dopuszcza się rozbudowę sieci;
- 2) kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków komunalnych, do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej – docelowo do kanalizacji ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone;
- 3) kanalizacji deszczowej – docelowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ścieków opadowych zrealizowanej zgodnie z „Programem rozbudowy kanalizacji deszczowej dla Miasta Legnicy” obejmującym jej budowę wraz z dokonaniem niezbędnych przyłączeń. Dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczeniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej,
 - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust.3.),

- c) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych oraz budowę stacji transformatorowych,
 - d) dopuszcza się wydzielenie nowych działek gruntu o maksymalnych wymiarach 8m x 8,5m (z możliwością bezpośredniego dojazdu od układu komunikacyjnego oraz usytuowania stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granicy działki) wskazanych pod budowę stacji transformatorowych, wynikających z technicznych warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo sieciowe. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych – dopuszcza się ich usytuowanie w odległości 1,5m od granic działki,
 - e) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa po uzyskaniu od przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę tych urządzeń i zawarciu stosownej umowy lub porozumienia. Koszt przebudowy istniejących linii i urządzeń będzie ponosił Inwestor zmiany zagospodarowania terenu lub jego właściciel,
 - f) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
- 5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z dysponentem sieci. Przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do istniejących i projektowanych obiektów;
- 7) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci. Wszelkie zadania inwestycyjne na terenach objętych planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14.

Ustalenia dla terenu **1MW**:

- 1) zespół siedmiu budynków zlokalizowanych przy ul. Wrocławskiej 51, 53, 55, 57, 59, 61 i 63 – do zachowania;
- 2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne;
- 4) istniejąca zabudowa o walorach historycznych wpisana do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynek - ul. Wrocławska 53 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem,
 - b) budynek - ul. Wrocławska 55 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem,
 - c) budynek - ul. Wrocławska 57 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem i oryginalną stolarką bramy wejściowej,
 - d) budynek - ul. Wrocławska 59 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu - część nadbudowaną ubrać w stosowny do całości kostium architektoniczny (w konsultacji z Konserwatorem Zabytków), dyspozycja fasady z wystrojem,
 - e) budynek - ul. Wrocławska 61 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem,
 - f) budynek - ul. Wrocławska 63 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem i oryginalną stolarką okien;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 150m²,

- b) sugerowana minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 7m,
 - c) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% niezabudowanej części terenu w liniach rozgraniczających,
 - d) wyklucza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej bądź garażowej,
 - e) przebieg linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) maksymalny wskaźnik zabudowy – w przypadku rozbiórki lub przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jak w stanie istniejącym;
- 6) charakterystyka zabudowy:
- a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa – ustala się zachowanie istniejących budynków. Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków oraz w przypadku ewentualnej rozbiórki - lokalizację nowej zabudowy,
 - b) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym,
 - e) dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Łączna powierzchnia lokali usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej zabudowy,
 - f) wysokość posadowienia parteru jak w stanie istniejącym – z tolerancją max. do 50 cm,
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - h) w przypadku przebudowy istniejących budynków ustala się dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych min. 30°, układzie dominującej kalenicy – równoległym do osi jezdni, kryty dachówką ceramiczną.

§ 15.

Ustalenia dla terenów **2MW** i **7MW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 180m²,
 - b) sugerowana minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 10m,
 - c) przebieg linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% niezabudowanej części terenu w liniach rozgraniczających,
 - e) wyklucza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej bądź garażowej;
- 4) charakterystyka zabudowy:
 - a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy w ścisłym nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach sąsiadujących,
 - d) dla terenu 7MW ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępnego wjazdu na teren 10MWs w postaci bramy przejazdowej w projektowanej zabudowie. Dopuszcza się maksymalnie jedną bramę przejazdową – sugerowana lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu (dopuszcza się przesunięcie bramy w uzgodnieniu z zarządcą ulicy II Armii Wojska polskiego),

- e) dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Łączna powierzchnia lokali usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej zabudowy,
- f) wysokość posadowienia parteru w przedziale: min. 50 cm, max. 1,5 m nad poziom terenu,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych min. 30°, układzie dominującej kalenicy – równoległym do osi jezdni, kryty dachówką ceramiczną.

§ 16.

Ustalenia dla terenu **3MW** i **8MW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne;
- 3) istniejąca zabudowa o walorach historycznych wpisana do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynek - ul. Wrocławska 79 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem i oryginalną stolarką bramy wejściowej,
 - b) budynek - ul. II Armii Wojska Polskiego 36 – zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 110m²,
 - b) sugerowana minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 10m,
 - c) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% niezabudowanej części terenu w liniach rozgraniczających,
 - d) wyklucza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej bądź garażowej,
 - e) przebieg linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) maksymalny wskaźnik zabudowy – w przypadku rozbiórki lub przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jak w stanie istniejącym;
- 5) charakterystyka zabudowy:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa – ustala się zachowanie istniejących budynków. Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków oraz w przypadku ewentualnej rozbiórki – lokalizację nowej zabudowy,
 - b) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym. W przypadku przebudowy – wysokość zabudowy w ścisłym nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach sąsiadujących,
 - e) dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Łączna powierzchnia lokali usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej zabudowy,
 - f) wysokość posadowienia parteru jak w stanie istniejącym – z tolerancją max. do 50 cm,
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - h) w przypadku przebudowy istniejących budynków ustala się dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych min. 30°, układzie dominującej kalenicy – równoległym do osi jezdni, kryty dachówką ceramiczną.

§ 17.

Ustalenia dla terenu 4MW:

- 1) zespół siedmiu budynków zlokalizowanych przy ul. Rzemieślniczej 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 i 19 – do zachowania;
- 2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne;
- 4) istniejąca zabudowa o walorach historycznych wpisana do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynek - ul. Rzemieślnicza 11 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem i oryginalną stolarką bramy wejściowej z kratami,
 - b) budynek - ul. Rzemieślnicza 13 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem oraz oryginalną stolarką bramy wejściowej,
 - c) budynek - ul. Rzemieślnicza 14 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem i oryginalną stolarką okien i bramy wejściowej,
 - d) budynek - ul. Rzemieślnicza 16 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem i oryginalną stolarką okien i bramy wejściowej,
 - e) budynek - ul. Rzemieślnicza 17 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasada z oryginalną stolarką okien i bramy wejściowej,
 - f) budynek - ul. Rzemieślnicza 18 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem i oryginalną stolarką okien i bramy wejściowej,
 - g) budynek - ul. Rzemieślnicza 19 - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 110m²,
 - b) sugerowana minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 10m,
 - c) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% niezabudowanej części terenu w liniach rozgraniczających,
 - d) przebieg linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy – w przypadku rozbiórki lub przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jak w stanie istniejącym,
 - f) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej (przebieg zgodnie z rysunkiem planu). Minimalna odległość nasadzeń drzew od istniejącego ciepłociągu – 3m,
 - g) wyklucza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej bądź garażowej,
 - h) dopuszcza się zachowanie, adaptację, rozbudowę i przebudowę obiektów garażowych i gospodarczych – wyłącznie oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa dopuszczona do zachowania. Dla zabudowy tej ustala się:
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - maksymalna wysokość zabudowy - dopuszcza się podwyższenie obiektu o max. 2,0m,
 - dopuszcza się obsługę komunikacyjną wydzielonej nieruchomości od strony terenu 10MWs,
 - dopuszcza się przeznaczenie całych obiektów pod funkcje usługowe (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych).
- 6) charakterystyka zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ciągu ul. Rzemieślniczej:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa – ustala się zachowanie istniejących budynków. Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków oraz w przypadku ewentualnej rozbiórki - lokalizację nowej zabudowy,

- b) brama przejazdowa przez budynek przy ul. Rzemieślniczej 15 – do zachowania,
- c) dopuszcza się lokalizację bramy przejazdowej w projektowanej zabudowie – orientacyjna lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe,
- f) maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym. W przypadku przebudowy – wysokość zabudowy w ścisłym nawiązaniu do pozostałej istniejącej w granicach przedmiotowego terenu zabudowy,
- g) dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Łączna powierzchnia lokali usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej zabudowy,
- h) wysokość posadowienia parteru jak w stanie istniejącym – z tolerancją max. do 50 cm,
- i) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- j) w przypadku przebudowy istniejących budynków ustala się dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych min. 30°, układzie dominującej kalenicy – równoległym do osi jezdni, kryty dachówką ceramiczną.

§ 18.

Ustalenia dla terenu 5UP :

- 1) budynek istniejącego przedszkola publicznego przy ul. Rzemieślniczej 10 – budynek o walorach historycznych, wpisany do gminnej ewidencji zabytków – zachowaniu podlegają: bryła budynku, forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady i elementy wystroju;
- 2) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne, usługi nauki, oświaty, kultury i sportu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie istniejącego budynku przedszkola. Dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku oraz w przypadku ewentualnej rozbiórki - lokalizację nowej zabudowy,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy – w przypadku rozbiórki lub przebudowy istniejącego budynku przedszkola – jak w stanie istniejącym,
 - c) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% niezabudowanej części terenu w liniach rozgraniczających,
 - d) istniejąca zieleń i teren rekreacyjny przy przedszkolu – do zachowania,
 - e) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej (przebieg zgodnie z rysunkiem planu). Minimalna odległość nasadzeń drzew od istniejącego ciepłociągu – 3m,
 - f) dopuszcza się wprowadzenie małej architektury, wyposażenia placu zabaw;
- 4) charakterystyka zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – jak w stanie istniejącym,
 - b) wysokość posadowienia parteru jak w stanie istniejącym – z tolerancją max. do 50 cm,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym. W przypadku przebudowy – wysokość zabudowy w ścisłym nawiązaniu do istniejącej zabudowy na terenie 4MW,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych z działalnością palcówki (w tym garaży, zaplecza technicznego oraz obiektów gospodarczych),
 - e) ustala się dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych min 30°, układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do osi jezdni, kryty dachówką ceramiczną,

f) w wykończeniu budynków należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne. Dopuszcza się współczesne elewacje o zdecydowanej kolorystyce i znaczącym udziale powierzchni przeszklonych.

§ 19.

Ustalenia dla terenu 6UK,MW:

- 1) zespół trzech budynków zlokalizowanych przy ul. II Armii Wojska Polskiego 33, 34 i 34a – do zachowania;
- 2) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury i kultu religijnego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne;
- 4) istniejąca zabudowa o walorach historycznych wpisana do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynek - ul. II Armii Wojska Polskiego 33 – plebania Parafii św. Trójcy - zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z oryginalną stolarką okienną,
 - b) budynek - ul. II Armii Wojska Polskiego 34 – zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem oraz oryginalną stolarką okienną,
 - c) budynek - ul. II Armii Wojska Polskiego 34a – zachowaniu podlegają: forma pokrycia dachu, dyspozycja fasady z wystrojem oraz oryginalną stolarką okienną bramy wejściowej;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 100m²,
 - b) sugerowana minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 10m,
 - c) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% niezabudowanej części terenu w liniach rozgraniczających,
 - d) wyklucza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej bądź garażowej,
 - e) przebieg linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) maksymalny wskaźnik zabudowy – w przypadku rozbiórki lub przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jak w stanie istniejącym;
- 6) charakterystyka zabudowy:
 - a) ustala się zachowanie istniejących budynków. Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków oraz w przypadku ewentualnej rozbiórki - lokalizację nowej zabudowy,
 - b) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym. W przypadku przebudowy – wysokość zabudowy w ścisłym nawiązaniu do pozostałej istniejącej w granicach przedmiotowego terenu zabudowy,
 - e) dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Łączna powierzchnia lokali przeznaczonych pod nieuciążliwe usługi komercyjne nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej zabudowy,
 - f) wysokość posadowienia parteru jak w stanie istniejącym – z tolerancją max. do 50 cm,
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - h) w przypadku przebudowy istniejących budynków ustala się dach stromy, o kącie nachylenia połąci dachowych min 30°, układzie dominującej kalenicy – równoległym do osi jezdni, kryty dachówką ceramiczną.

§ 20.

Ustalenia dla terenu 9U,KS,MW:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi komercyjne; obsługa komunikacji samochodowej (wyłącznie: wydzielone miejsca postojowe, garaże oraz zespoły garaży, warsztaty samochodowe, usługi blacharskie i lakiernicze, serwisy i centra diagnostyki samochodowej, myjnie samochodowe; nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw); zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się docelową lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ciągu pierzei ulicy Wrocławskiej,
 - b) dopuszcza się adaptację i rozbudowę obiektów istniejącego serwisu samochodowego i pozostałych obiektów – oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa dopuszczona do zachowania,
 - c) sugerowana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 100m²;
- 3) charakterystyka zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ciągu ul. Wrocławskiej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe,
 - b) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy w ścisłym nawiązaniu do istniejącej w granicach terenu 1MW zabudowy mieszkaniowej,
 - d) lokalizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem wskazanych na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) ustala się lokalizację bramy przejazdowej – orientacyjna lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Łączna powierzchnia lokali przeznaczonych pod nieuciążliwe usługi komercyjne nie może przekroczyć 45% powierzchni całkowitej zabudowy,
 - g) wysokość posadowienia parteru w przedziale: min. 50 cm, max. 1,5 m nad poziom terenu,
 - h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - i) ustala się dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych min. 30°, układzie dominującej kalenicy – równoległym do osi jezdni, kryty dachówką ceramiczną;
- 4) charakterystyka zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz obiektów obsługi komunikacji samochodowej zlokalizowanych wewnątrz kwartału:
 - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz w przypadku ewentualnej rozbiórki - lokalizację nowej zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na granicy działki - jak w stanie istniejącym,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji - 3 w tym poddasze użytkowe,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie (zaleca się dach zgodny z ustaleniami zawartymi w pkt 3 lit. i),
 - e) dopuszcza się elewacje o znaczącym udziale powierzchni przeszklonych.

§ 21.

Ustalenia dla terenu oznaczonego 10MWs:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wspólnego użytkowania;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zielen urządzona, place zabaw dla dzieci, miejsca postojowe;
- 3) charakterystyka zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się stanowiska postojowe lokalizowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) wyklucza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej bądź garażowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację punktów gromadzenia odpadków w formie obiektów kubaturowych, nawiązujących formą architektoniczną oraz kolorystyką do zabudowy kubaturowej na działkach sąsiednich,

- d) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej (przebieg zgodnie z rysunkiem planu). Minimalna odległość nasadzeń drzew od istniejącego ciepłociągu – 3m,
 - e) ustala się wprowadzenie zieleni urządzonej, alei zieleni wysokiej oraz ciągów pieszych;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) ustala się trzy wjazdy (w tym dwa bramowe) - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12. i § 22.

§ 22.

1. Ustalenia dla pasa drogowego ulicy lokalnej – ul. Wrocławska – **11KD L1/2** :
- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu 20m;
 - 2) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 7 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny, zieleń;
 - 3) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia.
2. Ustalenia dla pasa drogowego ulicy lokalnej – ul. Rzemieślnicza – **12KD L1/2** :
- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: 12-15m;
 - 2) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 7 m, zatoki parkingowe, chodnik dwustronny, zieleń;
 - 3) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia.
3. Ustalenia dla terenu – **13KD G** :
- 1) przeznaczenie podstawowe: rezerwa terenu na docelowe poszerzenie pasa drogowego drogi głównej - ulica II Armii Wojska Polskiego;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;
 - 3) docelowe zagospodarowanie - chodnik w ciągu ulicy głównej.

§ 23.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5UP, 6UK,MW, 7MW, 8MW i 9U,KS,MW:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 50 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 7,0 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 35%, lub równoległe do granic działek sąsiednich, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy podział nie jest możliwy ze względu na istniejące linie podziału;
- 2) dla terenu 10MWs:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 10m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 1,0 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 35%, lub równoległe do granic działek sąsiednich, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy podział nie jest możliwy ze względu na istniejące linie podziału lub ukształtowanie terenu;
- 3) ustalenia zawarte w pkt. 1 i 2 nie dotyczą:
 - a) sytuacji w której wydzielenie działki służy powiększeniu działki,
 - b) podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację.

§ 24.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się iż do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one obecne użytkowanie.

§ 25.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową w wysokości – 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości – 1%.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26.

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 27.

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

§ 28.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Legnicy.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kępa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/165/12
Rady Miejskiej Legnicy
z dnia 27 lutego 2012 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie należących do zadań własnych gminy

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem zabudowanym oraz uzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Kartuzy w Legnicy – tereny usług i mieszkalnictwa, w kwartale zabudowy II Armii Wojska Polskiego, Wrocławska, Rzemieślnicza, może wystąpić konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji oraz sieci oświetlenia ulic.

3. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w liniach rozgraniczających wyznaczonych pasów drogowych, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci poza pasem drogowym wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.

4. Dopuszcza się lokalizację i trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń uzbrojenia terenów nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie.

5. Uzbrojenie terenu objętego projektem planu w sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, na warunkach określonych odpowiednio przez przedsiębiorstwa elektroenergetyczne i gazownicze.

6. Inwestycje, o których mowa w ust. 2, 3, 4 realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie zasad finansowania oraz przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/165/12
Rady Miejskiej Legnicy
z dnia 27 lutego 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu planu**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Kartuzy w Legnicy – tereny usług i mieszkalnictwa, w kwartale zabudowy II Armii Wojska Polskiego, Wrocławska, Rzemieślnicza, został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, w tym po raz drugi w dniach od 9 listopada do 2 grudnia 2011 r.

2. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – nie wpłynęły uwagi do przedmiotowej dokumentacji.