

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ LEGNICY

z dnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Legnicy – w obrębie ulic Wrocławska - Zacisze a torami kolejowymi**

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 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą Nr XLV/373/09 z dnia 28 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Legnicy – w obrębie ulic Wrocławska – Zacisze a torami kolejowymi, 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 dnia 27 października 2008 r. z późn. zmianami), uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Legnicy – w obrębie ulic Wrocławska – Zacisze a torami kolejowymi.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1. Załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu - w skali 1:1000;
2. Załącznik nr 2 – "Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania".
3. Załącznik nr 3 – "Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu".
4. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w pkt. 2. i 3., nie są ustaleniami planu.

§ 3. 1. W planie określono :

- 1) w rozdziale 2 i 3 uchwały oraz na rysunku planu:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

- f) 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 ilość miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;
 - h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) w rozdziale 4 uchwały:
- a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - c) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - d) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe. Oznaczenia literowe określają przeważające (podstawowe) funkcje terenów. Tereny dróg publicznych oznaczono symbolem KD.

3. Usytuowanie krawężników projektowanych jezdni i zatok postojowych i autobusowych, przebiegi orientacyjnych granic nieruchomości mają charakter ustaleń wstępnych i mogą być w projektach zagospodarowania oraz w projektach podziału terenów uściślone na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie można przekroczyć przy lokalizowaniu budynku;
- obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie elewacji frontowej bryły budynku; od strony linii obowiązującej lokalizuje się wjazd na posesję; nie dotyczy ona ryzalitów, okapów, przedsionków, ganków, witryn, wykuszy i schodów wysuniętych do 1,0m przed linię zabudowy i na szerokość do 1/3 ciągu całej elewacji budynku.
- wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy (dachu) budynku;
- liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- orientacyjnych liniach podziału nieruchomości – proponowane granice własności;
- wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – stosunek powierzchni działki biologicznie czynnej (gruntu rodzimego oraz wody powierzchniowej na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację) do powierzchni działki;
- kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach uchwały, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku;

- elewacji frontowej – elewacja budynku, równoległa do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wyjazd na działkę

§ 5. 1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2. i 4. niniejszej uchwały.

2. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano numery od 1 do 32, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

3. W planie ustalono funkcje terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Wyznaczono tereny o jednej funkcji podstawowej oraz tereny, które mogą być wykorzystane pod dwie lub więcej funkcji (alternatywnie lub łącznie, wg ustaleń szczegółowych). Symbolami literowymi ustalono w rysunku planu funkcje. Funkcje dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia określają szczegółowe ustalenia tekstowe.

4. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

- przebieg linii rozgraniczających;
- literowe oznaczenia funkcji terenu;
- ustalenia dotyczące istniejącej i projektowanej zabudowy;
- przebieg linii zabudowy;
- przebieg ścieżek rowerowych;
- obszary podlegające scaleniu;
- strefy ochronne;
- obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

5. W rysunku planu przedstawiono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wynosi 5 m, chyba że ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 6. Przeznaczenie terenów – podstawowe ustalenia funkcjonalne.

1. Obszar objęty planem według zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy” położony jest w strefie G – gospodarczej oraz Z – zieleni strefy miejskiej. Strefy: GII – GIII – GIV, określone są jako: GII - nieuciążliwa produkcja, handel hurtowy i giełdowy, transport, składy; GIII - rzemiosło i inne działalności gospodarcze z możliwą funkcją mieszkaniową; GIV – tereny różnej działalności gospodarczej oraz biura, handel detaliczny i usługi komercyjne. Strefa ZII to ogrody działkowe i zieleń izolacyjna. Kierunki działań określone w Studium wyznaczają ten teren jako obszar aktywizacji A2 – obszary przeznaczone pod zabudowę realizowaną w przewadze na zasadzie zorganizowanej działalności inwestycyjnej. W granicach planu nie przewiduje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literami:

- 1) **UM** – nieuciążliwa zabudowa usługowo - mieszkaniowa,
- 2) **U** – nieuciążliwe usługi, handel hurtowy i detaliczny, rzemiosło
- 3) **Z** – zieleń urządzona
- 4) **KDG** – droga główna
- 5) **KDZ** – droga zbiorcza
- 6) **KDL** – droga lokalna
- 7) **KDD** – droga dojazdowa

3. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (pompownie, komory ciepłownicze itp.) i urządzeń infrastruktury technicznej w tym również masztów telefonii.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na wszystkich terenach, oprócz pasa ochronnego od linii kolejowej dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących,
- 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) nasadzanie zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania istniejącego i projektowanego zainwestowania, gabaryty projektowanej zabudowy, rodzaj dachu, maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagania dotyczące sposobu podziału i zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w rozdziale 3. uchwały oraz na rysunku planu. W liniach rozgraniczających ulic określonych w rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania obiektów kubaturowych prócz wiat przystankowych.

3. Wzdłuż ulic nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń pełnych.

4. Budynek utrzymane w planie mogą podlegać rozbudowie lub przebudowie na wyznaczonej działce z ograniczeniem wynikającym z obowiązku ochrony dóbr kultury oraz zgodnie z warunkami zabudowy i ustaleniami planu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się, na terenach nieuciążliwej zabudowy usługowo - mieszkaniowej dla potrzeb określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz dopuszczalnej uciążliwości prowadzonej działalności, jako kategorię terenów mieszkalno-usługowych.

2. Ustala się wprowadzenie pasa ochronnego od linii kolejowej jako elementu ochrony przed hałasem.

3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

4. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych większe place manewrowe, parkingi i stacje benzynowe należy wyposażać w separatory do oczyszczania substancji ropopochodnych, w których winny być oczyszczone wody opadowe przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

5. Wody opadowe odprowadzane z powierzchni niestanowiącej terenu biologicznie czynnego na terenach zabudowy mieszkaniowej powinny być w pierwszej kolejności zagospodarowane poprzez retencjonowanie w obrębie działki i wykorzystane do nawadniania zieleni.

6. W przypadku realizacji nowych kotłowni lokalnych ustala się zakaz stosowania paliw nieekologicznych, zalecając stosowanie gazu przewodowego.

7. Indywidualne źródła ciepła oparte na spalaniu paliw stałych powinny spełniać kryteria energetyczno-emisyjne bezpieczeństwa ekologicznego klasy A dla kotłów małej mocy.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W obszarze opracowania planu znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków są to:

- 1) Kamienica czynszowa, obecnie budynek mieszkalny – ul. Wrocławska 268;
- 2) Kamienica czynszowa, obecnie budynek mieszkalny – ul. Wrocławska 270;
- 3) Kamienica czynszowa, obecnie budynek mieszkalny – ul. Wrocławska 272;
- 4) Kamienica czynszowa, obecnie budynek mieszkalny – ul. Wrocławska 274;
- 5) Kamienica czynszowa, obecnie budynek mieszkalny – ul. Wrocławska 276;
- 6) Kamienica czynszowa, obecnie budynek mieszkalny – ul. Wrocławska 278;
- 7) Dom mieszkalny – willa – ul. Wrocławska 286;

8) Dom mieszkalny – willa – ul. Wrocławska 288.

2. Ustala się następujące wymagania ochrony konserwatorskiej obiektów wymienionych w pkt. 1.:

- 1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj i kolor pokrycia dachowego;
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okienną i drzwiową;
- 5) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym;
- 6) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości;
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektu;
- 8) umieszczenie reklam lub innych tablic reklamowych na obiektach niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie element obcy jest zabronione; dopuszczalne jest umieszczenie tablic informacyjnych w miejscach na to wyznaczonych.

3. Nowa zabudowa powinna harmonizować z zabudową historyczną, zwłaszcza w zakresie skali i gabarytów. Rozwiązania funkcjonalne i urbanistyczno-architektoniczne otoczenia zabytkowych budynków winny uwzględniać ich walory widokowe. Obiekty budowlane planowane w ich otoczeniu nie powinny przewyższać zabytków ani przesłaniać ich widoku

4. Na całym terenie objętym planem, w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. Za przestrzeń publiczną uważa się wyznaczone w planie tereny dróg publicznych w liniach rozgraniczających, a także tereny usług i tereny zieleni.

2. Szczegółowe wymagania dotyczące przestrzeni publicznych zawarto w rozdziale 3. uchwały, w ustaleniach dotyczących dróg publicznych oraz terenów dostępnych bez ograniczeń dla mieszkańców i użytkowników istniejącego i projektowanego zainwestowania.

3. W przestrzeniach publicznych – pasach drogowych – wyklucza się realizowanie schodów wejściowych do budynków oraz elementów małej architektury ograniczających możliwość swobodnego przejścia lub przejazdu – chyba że zapisy szczegółowe stanowią inaczej

4. Zabrania się sytuowania wolnostojących reklam, znaków lub innych elementów w tym zieleni, mogących powodować utrudnienia w komunikacji kołowej i pieszej, ograniczenie widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcję znaków i sygnałów drogowych.

5. W przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie:

- elementów zieleni urządzonej;
- oświetlenia ulicznego;
- przestrzenno architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskazów, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie ulic – z zastrzeżeniem §9 pkt. 2 ust. 8;
- kiosków gazetowych z prasą i wiat przystankowych.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowania terenu zawarto w rozdziale 3. uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w związku z lokalizacją lotniska Legnica. Dopuszczalna wysokość obiektów budowlanych (w tym najwyższe elementy zabudowy), w tym również obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza tj. linie napowietrzne, maszty, wolnostojące anteny, wynosi w tym terenie 168,0 m n.p.m. Wszelkie obiekty o większej wysokości muszą być uzgodnione z Urzędem Lotnictwa Cywilnego.

2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach – wskaźniki kształtowania zagospodarowania, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 uchwały.

3. Projektowana zieleń, ogrodzenia i nośniki reklamowe nie mogą ograniczać widoczności z wlotów ulic.

4. Przy projektowaniu ogrodzeń terenów należy zabezpieczyć swobodny dojazd dla wszystkich służb ratowniczych, w tym Straży Pożarnej, Policji i Pogotowia Ratunkowego.

5. Ze względu na warunki geologiczno-inżynierskie występujące na terenach objętych planem grunty na jednostkach 1U, 2U, 13UM, 23KDL i 24KDL wymagają badań geologiczno- inżynierskich.

6. Na terenach oznaczonych jednostkami 1U, 2U, 11UM, 12UM, 13UM, 14UM ze względu na wysoki poziom wód gruntowych nie zaleca się budowania podpiwniczeń.

7. Zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe.

8. Strefa wzdłuż linii kolejowej nie może być związana z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego.

9. Obowiązuje bezwzględny zakaz lokalizowania przy torach kolejowych otwartych boisk sportowych, terenów dla gier ruchowych, oraz placów zabaw.

10. W przypadku zadrzewiania, uzupełniania drzewostanu, tworzenia obszarów sadowniczych lub projektowania pasa zieleni izolacyjnej w rejonie linii kolejowej, należy tak zadrzewić tereny, aby ich usytuowanie nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej. Dopuszcza się sytuowanie drzew w odległości większej od obszaru kolejowego niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, nie mniejszej jednak niż 15 m od skrajnego toru kolejowego.

§ 13. Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zainwestowanych terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych ulic określonych w rysunku planu wg ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3.

2. Krawężniki jezdni przedstawione na rysunku nie są ostatecznym przesądzeniem planu i mogą być w projektach zagospodarowania przestrzennego korygowane stosownie do szczegółowych lokalizacji wjazdów na poszczególne posesje.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) w pasach drogowych zakazuje się lokalizacji budynków niezwiązanych z obsługą i użytkowaniem dróg oraz barakowozów, straganów i obiektów kontenerowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w §10 pkt. 5,

4) zachowane zostaną parametry i elementy dróg istniejących wynikające z przepisów odrębnych; wszelkie zmiany uzgodnione zostaną z zarządcą drogi;

4. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych (mp) na poszczególnych nieruchomościach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Jeżeli ustalenia szczegółowe w rozdziale 3. nie stanowią inaczej – ustala się:

- 1) zabudowa mieszkaniowa: 1 mp na 1 mieszkanie;
- 2) biura i administracja: 1 mp na 30 m² pow. użytkowej;
- 3) usługi rzemieślnicze: 1 mp na 20 m² powierzchni użytkowej;
- 4) sklepy: 1mp / 30 m² , ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep;
- 5) tereny sportu i rekreacji: 1mp / 50 m² pow. użytkowej,
- 6) restauracje i kawiarnie: 1mp/ 8 m² pow. sali dla gości;
- 7) hotele: 1 mp /4 łóżka.

5. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg publicznych zawiera rozdział 3.

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

1. Istniejące na terenie objętym planem sieci - wodociągowe, kanalizacyjne, gazu i teletechniczne oraz linie elektroenergetyczne - do zachowania.

2. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane tak jak w stanie istniejącym – z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących ulicach lub w nowoprojektowanych ulicach. Istniejące uzbrojenie kolidujące z zainwestowaniem należy przebudować. Nowe odcinki wszystkich sieci i przekładane sieci istniejące należy prowadzić w liniach pasa drogowego, jako sieci podziemne.

3. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie.

4. Nowe zainwestowanie należy zaopatrywać w wodę z systemu istniejących i projektowanych sieci wody. Dopuszcza się wymianę istniejących sieci wodociągowych.

5. Obowiązuje zakaz prowadzenia magistrali wodociągowej o średnicy większej niż Ø1200 mm wzdłuż linii kolejowej w pasie ochronnym od linii kolejowej.

6. Ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz projektowanej grawitacyjnej i tłocznej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone.

7. Wody opadowe z terenu pasa drogowego należy odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, projektowanej grawitacyjnej i tłocznej sieci kanalizacji deszczowej. Istniejące tereny pasa drogowego należy odwadniać w sposób dotychczasowy. W zależności od usytuowania odwadnianej powierzchni wskazane jest odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, do potoku Kopanina lub Wierzbak, do zbiorników odparowujących lub zbiorników biologicznie czynnych.

8. Wody opadowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi – np. z terenów parkingów lub placów manewrowych winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyszczone we właściwych separatorach.

9. Ustala się zakaz wykorzystywania rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza Grupy PKP S.A.

10. Do wszystkich obiektów istniejących i projektowanych może być doprowadzona sieć ciepłownicza. Nowe ciepłociągi należy projektować jako podziemne, dopuszczając ich prowadzenie poza pasami drogowymi, pod warunkiem, że ich przebiegi nie uniemożliwią realizacji zagospodarowania ustalonego w planie. Nowe obiekty kubaturowe mogą być również ogrzewane przez indywidualne kotłownie. Ustala się zakaz opalania kotłowni nieekologicznymi paliwami stałymi. Ustala się tylko ekologiczne źródła energii cieplnej.

11. Ustala się możliwość doprowadzenia gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania i przyłączenia obiektów na warunkach określonych przez operatora sieci na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

12. Obowiązuje zakaz wykorzystania konstrukcji mostów i wiaduktów kolejowych dla prowadzenia infrastruktury gazowej oraz rurociągów paliw płynnych.

13. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących lub projektowanych sieci niskiego napięcia, istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zasilanych istniejącymi liniami kablowymi SN. Dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych na terenach UM i U, jako stacji wbudowanych bez wydzielenia działek. Dopuszcza się rozbudowę sieci nn i SN wg ustaleń określonych w ust. 2, na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci.

14. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem, przebudowa istniejącego uzbrojenia będzie możliwa po uzgodnieniu warunków przebudowy i zawarciu stosownej umowy o przebudowie sieci dystrybucyjnej.

15. Wprowadza się pas ochronny od istniejącej sieci 20 kV o szerokości wynoszącej 10 m, liczonej w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej. Pas ochronny ustala się terenem wolnym od zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej.

16. Istniejąca sieć teletechniczna nie kolidująca z projektowanym zagospodarowaniem – do zachowania. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem ustępu 2. – możliwości rozbudowy sieci telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem.

17. Dopuszcza się lokalizację masztów (konstrukcji wieżowej) w odległości większej od obszaru kolejowego, niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego. Planowane urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej.

18. Zakazuje się prowadzenie wszelkiej nowej infrastruktury podziemnej w sąsiedztwie przyczółków wiaduktów i mostów kolejowych.

19. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do unieszkodliwienia w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na wysypisku komunalnym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. 1U, 2U

1. Zespół projektowanej zabudowy usługowej nieuciążliwej.
2. Ustala się przebiegi obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak w rysunku planu: 8 m od linii rozgraniczających dróg 22KDZ, 23KDL, 24KDL i 25KDL.
3. Ustala się pas zieleni ochronnej od linii kolejowej jak na rysunku planu – 40 m od skrajnego toru. Pas stanowi teren wolny od zabudowy, z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi.
4. Istniejąca zieleń wysoka do zachowania jeśli nie koliduje z projektowaną zabudową.
5. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,45;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,35;

c) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość położenia kalenicy 15m od poziomu gruntu, o nachyleniu połaci od 30 do 45 stopni, dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich; w tym przypadku obowiązuje wysokość zabudowy max 11 m i współczesna artykulacja fasad; na elewacjach należy stosować naturalne materiały (np. kamień, cegła, drewno itp).

6. Ustala się wielkość działek dla jednostki 2U: zagospodarowanie całej powierzchni lub jej podział na działki o powierzchni od 900 m² do 1800 m².

7. Ustala się wielkość działek dla jednostki 1U: podział na działki o powierzchni od 1500 m² do 3000 m².

8. Wyklucza się lokalizacje stawów nadpoziomowych oraz budowę nowych gruntowych w sąsiedztwie linii kolejowej.

9. Ze względu na istnienie prądów błędzących w strefie zelektryfikowanej linii kolejowej, nakazuje się wykonanie ogrodzeń z materiałów nie przewodzących prądu.

10. Wszystkie budynki i budowle należy wyposażyć w zabezpieczenia przed wibracjami, drganiami oraz hałasem pochodzącym od linii kolejowej.

11. W przypadku budowy piwnic należy zastosować technologię umożliwiającą zabezpieczenie budynku przed wodami gruntowymi.

12. Przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu całą jednostkę należy objąć koncepcją podziału i zagospodarowania terenu.

§ 16. 3U

1. Teren przeznaczony pod lokalizację usług, nieuciążliwej produkcji, rzemiosła i innej działalności gospodarczej.

2. Od strony drogi 26KDL wskazana jest lokalizacja parkingu.

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej dróg.

4. Obsługa komunikacyjna od strony dróg lokalnych.

5. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się możliwość lokalizacji budynków usługowych zgodnie z ustaleniami:

a) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,45;

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,25;

c) wysokość nowej zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość położenia kalenicy max 11 m od poziomu gruntu;

d) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym spadku połaci dachowych o nachyleniu od 30 do 45 stopni, pokrycie dachówką ceramiczną; dopuszcza się zastosowanie naczółków, lukarn i okien połaciowych.

6. Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych nie zaleca się budowania piwnic. W przypadku budowy piwnic należy zastosować technologię umożliwiającą zabezpieczenie budynku przed wodami gruntowymi.

7. Dopuszcza się podział działek na mniejsze o powierzchni od 1000 m² do 2500 m².

8. Przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu, całą jednostkę należy objąć koncepcją zagospodarowania terenu.

§ 17. 4UM, 5UM, 6UM

1. Zespół projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod nieuciążliwą funkcję usługową oraz zabudowę mieszkalną;

2. Ustala się formę zabudowy wolnostojącą.

3. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak w rysunku planu: 6 m od linii rozgraniczającej drogi 27KDD, 8 m od linii rozgraniczającej drogi 25KDL i 14 m od drogi 26KDL.

4. Dopuszcza się łączenie oraz wtórny podział działek lub zachowanie istniejącego podziału.

5. Ustala się ogrodzenie posesji ogrodzeniem ażurowym na podmurówce.

6. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy max do 0,35;

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40;

c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość położenia kalenicy 15 m od poziomu gruntu przy dachu dwuspadowym o nachyleniu od 30 do 45 stopni i układzie szczytowym, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym; dopuszcza się zastosowanie naczółków, lukarn i okien połaciowych.

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich - w tym przypadku: wysokość zabudowy max 11 m i współczesną formę fasad; na elewacjach należy stosować naturalne materiały (np. kamień, cegła, drewno itp.);

e) poziom posadowienia posadzki nowopowstałych budynków mieszkalnych „zero budynku” na wysokości od 45 cm do 120 cm powyżej terenu.

f) szerokość elewacji frontowej do 18 m.

7. Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących przy zabudowie mieszkaniowej.

8. Dla jednostki 4UM wyklucza się lokalizacje stawów nadpoziomowych oraz budowę nowych gruntowych w sąsiedztwie linii kolejowej.

9. Ze względu na istnienie prądów błędzących w strefie zelektryfikowanej linii kolejowej, nakazuje się wykonanie ogrodzeń z materiałów nie przewodzących prądu dla jednostki 4UM.

10. Dla jednostki 4UM wszystkie budynki i budowle należy wyposażyć w zabezpieczenia przed wibracjami, drganiami oraz hałasem pochodzącym od linii kolejowej.

11. W przypadku budowy piwnic należy zastosować technologię umożliwiającą zabezpieczenie budynku przed wodami gruntowymi.

§ 18. 7 UM

1. Zespół projektowanej zabudowy usługowo - mieszkalnej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę nieuciążliwą funkcją usługową lub mieszkalną jednorodziną.

2. Ustala się formę zabudowy wolnostojącą.

3. Ustala się przebiegi obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak w rysunku planu 6 m od linii rozgraniczających dróg 28KDD i 29KDD, i 8 m od linii rozgraniczającej drogi 25KDL.

4. Ustala się ogrodzenie posesji ogrodzeniem ażurowym na podmurówce.

5. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy max do 0,45;

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min 0,40;

c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe; wysokość położenia kalenicy max 12 m od poziomu gruntu;

d) obsługa komunikacyjna terenu od strony ulicy 25KDL i 28KDD;

e) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym spadku połaci dachowych o nachyleniu od 30 do 45 stopni i układzie kalenicowym, pokrycie dachówką ceramiczną; dopuszcza się zastosowanie naczółków, lukarn i okien połaciowych;

f) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu od 25 – 30 i 75 do 80 stopni – z kalenicą równoległą do ulicy 25KDL i 28KDD;

g) poziom posadowienia posadzki - "zero budynku" - nowopowstałych budynków mieszkalnych na wysokości od 45 cm do 120 cm powyżej terenu;

h) szerokość elewacji frontowej: max do 18 m.

6. Ustala się szerokość frontu działki od 25 m do 32 m, wielkość działek od 1500 m² do 3000 m².

7. Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących przy zabudowie mieszkaniowej.

8. Przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu całą jednostkę należy objąć koncepcją zagospodarowania terenu i podziału.

9. W przypadku budowy piwnic należy zastosować technologię umożliwiającą zabezpieczenie budynku przed wodami gruntowymi.

§ 19. 8UM

1. Teren istniejącej zabudowy usługowo - mieszkalnej z podstawowym przeznaczeniem pod nieuciążliwą funkcją usługową i zabudowę mieszkalną jednorodziną.

2. Ustala się wytyczne dla istniejących budynków zgodne z § 9.

3. Dla nowej zabudowy lub dobudowy ustala się przebiegi nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak w rysunku planu zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy 8 m od 20KDG i 14 m od 28KDD.

4. Obsługa komunikacyjna docelowo – od strony dróg dojazdowych i lokalnych, jedynie dla działek przy ul. Wrocławskiej 268, 270, 286 i 288 dojazd od strony ul. Wrocławskiej. Do czasu wybudowania drogi 28KDD i 29KDD dojazd do wszystkich działek jak w chwili obecnej od strony ul. Wrocławskiej lub od strony ul. Ceramicznej.

5. Istniejąca zieleń wysoka do zachowania.

6. Ustala się ogrodzenie posesji ogrodzeniem ażurowym na podmurówce.

7. Dla nowoprojektowanej zabudowy lub dobudowy ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy max do 0,45;

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,25;

c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość położenia kalenicy max 10 m;

d) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym spadku połaci dachowych o nachyleniu i układzie kalenicowym o nachyleniu od 30 do 45 stopni; pokrycie dachówką ceramiczną;

e) dopuszcza się zastosowanie naczółków, lukarn i okien połaciowych;

f) szerokość elewacji frontowej od 10 m do 18 m.

8. Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących przy zabudowie mieszkaniowej.

9. W przypadku budowy piwnic należy zastosować technologię umożliwiającą zabezpieczenie budynku przed wodami gruntowymi.

§ 20. 9UM, 10UM

1. Teren pod projektowaną zabudowę usługowo - mieszkalną z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod nieuciążliwą funkcją usługową i zabudowę mieszkalną jednorodziną.

2. Ustala się formę zabudowy wolnostojącą.

3. Ustala się przebiegi obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak w rysunku planu 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych.

4. Obsługa komunikacyjna – od strony 28KDD i 29KDD.

5. Ustala się ogrodzenie posesji ogrodzeniem ażurowym na podmurówce.

6. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,45;
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40;
- c) maksymalna wysokość położenia kalenicy: 15 m od poziomu gruntu;
- d) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym spadku połaci dachowych o nachyleniu od 30 do 45 stopni i układzie szczytowym (równoległym do drogi 28KDD); pokrycie dachówką ceramiczną;
- e) dopuszcza się zastosowanie naczółków, lukarn i okien połaciowych;
- f) poziom posadowienia posadzki - "zero budynku" - nowopowstałych budynków mieszkalnych na wysokości od 45 cm do 120 cm powyżej terenu.

7. Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących przy zabudowie mieszkaniowej.

8. Ustala się szerokość frontu działki od 25 m do 32 m, wielkość działek od 1000 m² do 3000 m².

9. Szerokość elewacji frontowej max do 18 m.

10. W przypadku budowy piwnic należy zastosować technologię umożliwiającą zabezpieczenie budynku przed wodami gruntowymi.

11. Przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu całą jednostkę należy objąć koncepcją podziału i zagospodarowania terenu.

§ 21. 11UM

1. Zespół projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod nieuciążliwą funkcję usługową oraz zabudowę mieszkalną.

2. Ustala się formę zabudowy wolnostojącą.

3. Ustala się przebiegi obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak w rysunku planu 6 m od linii rozgraniczających dróg KDD i 8 m od dróg KDZ i KDL.

4. Ustala się ogrodzenie posesji ogrodzeniem ażurowym na podmurówce.

5. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,45;
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40;
- c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość położenia kalenicy max 15 m od poziomu gruntu;
- d) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym spadku połaci dachowych o nachyleniu od 30 do 45 stopni, układzie szczytowym; pokryte dachówką ceramiczną.
- e) dopuszcza się zastosowanie naczółków, lukarn i okien połaciowych;
- f) poziom posadowienia posadzki "zero budynku" nowopowstałych budynków mieszkalnych na wysokości od 45 cm do 120 cm powyżej terenu;
- g) szerokość elewacji frontowej od 10 m do 18 m.

6. Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących przy zabudowie mieszkaniowej.

7. Ustala się podział terenu (jak na rysunku planu) - szerokość frontu działki od 25 m do 32 m, wielkość działek od 1000 m² do 3000 m².

8. Obsługa komunikacyjna – od strony ulicy 29KDD.

9. W przypadku budowy piwnic należy zastosować technologię umożliwiającą zabezpieczenie budynku przed wodami gruntowymi.

§ 22. 12UM

1. Zespół istniejących budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na funkcję usługowo – mieszkaniową.

2. W budynkach mieszkalnych i gospodarczych dopuszcza się adaptacje lokali mieszkalnych na usługi nieuciążliwe dla mieszkańców.

3. Ustala się poprawę estetyki elewacji wszystkich istniejących budynków.

4. Ustala się możliwość budowy budynków usługowo-mieszkalnych na działce 214/2 .

5. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne od strony ul Zacisze.

6. Ustala się przebiegi obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak w rysunku planu 8 m od linii rozgraniczających dróg KDZ i KDG i 6 m od strony KDL i KDW.

7. Dopuszcza się podział terenu na działki o wielkość od 1000 m² do 3000 m² .

8. Ustala się ogrodzenie posesji ogrodzeniem ażurowym na podmurówce.

9. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,45;

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40;

c) wysokość nowej zabudowy do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość nie powinna przekroczyć zabudowy na działkach sąsiednich.

d) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym spadku połaci dachowych o nachyleniu od 30 do 45 stopni i układzie kalenicowym; pokrycie dachówką ceramiczną;

e) dopuszcza się zastosowanie naczółków, lukarn i okien połaciowych;

f) poziom posadowienia posadzki "zero budynku" nowopowstałych budynków mieszkalnych na wysokości od 45 cm do 120 cm powyżej terenu;

g) szerokość elewacji frontowej: max do 18 m.

10. Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących przy zabudowie mieszkaniowej.

11. Budynki na działce nr 214/2 (Wrocławska 266) nie do zachowania zgodnie z rysunkiem planu.

12. W przypadku budowy piwnic należy zastosować technologię umożliwiającą zabezpieczenie budynku przed wodami gruntowymi.

§ 23. 13UM

1. Zespół projektowanej zabudowy usługowo – mieszkaniowej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod nieuciążliwą funkcję usługową oraz zabudowę mieszkalną jednorodzinna.

2. Ustala się formę zabudowy wolnostojącą.

3. Ustala się przebiegi obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak w rysunku planu 6 m od linii rozgraniczających dróg KDW i 8 m od dróg KDZ i KDL .

4. Ustala się ogrodzenie posesji ogrodzeniem ażurowym na podmurówce.

5. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:

a) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,45;

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40;

c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość położenia kalenicy max. 10 m od poziomu gruntu;

d) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym spadku połaci dachowych o nachyleniu od 30 do 45 stopni, układzie szczytowym (równolegle do 24KDL); pokrycie dachówką ceramiczną.

e) dopuszcza się zastosowanie naczółków, lukarn i okien połaciowych;

f) poziom posadowienia posadzki "zero budynku" nowopowstałych budynków mieszkalnych na wysokości od 45 cm do 120 cm powyżej terenu;

g) szerokość elewacji frontowej od 10 m do 18 m.

6. Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących przy zabudowie mieszkaniowej.
7. Ustala się szerokość frontu działki od 20 m do 32 m, wielkość działek od 850 m² do 2500 m².
8. W przypadku budowy piwnic należy zastosować technologię umożliwiającą zabezpieczenie budynku przed wodami gruntowymi.
9. Nie dopuszcza się możliwości łączenia wydzielonych działek.
10. Dopuszcza się wydzielenie ulic wewnętrznych.

§ 24. 14UM

1. Teren przeznaczony na lokalizację czterech budynków jednorodzinnych wolnostojących.
2. Ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 4 m od granicy działki.
3. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy max. do 0,32;
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,20;
 - c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość położenia kalenicy do 9 m od poziomu gruntu;
 - d) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym spadku połaci dachowych o nachyleniu od 30 do 45 stopni, pokrycie dachówką ceramiczną;
 - e) dopuszcza się zastosowanie naczółków, lukarn i okien połaciowych;
 - f) Ustala się szerokość elewacji frontowej do 13,5 m.
4. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem zastosowania technologii umożliwiającej zabezpieczenia budynku przed wodami gruntowymi oraz lokalizację garaży wolnostojących w głębi działki lub dobudowanie do budynku odsunięte poza linię zabudowy w głąb działki.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulicy Zacisze.

§ 25. 15Z, 16Z, 17Z, 18Z

1. Teren trwałych użytków zielonych.
2. Wyklucza się stosowanie asfaltowych nawierzchni ścieżek.
3. Ustala się zakaz stawiania zabudowy kubaturowej, poza obiektami infrastruktury technicznej.
4. Obsługa komunikacyjna – od strony ulicy 26KDL.
5. Dla jednostki 15Z wyklucza się lokalizacje stawów nadpoziomowych oraz budowę nowych gruntowych w sąsiedztwie linii kolejowej.

§ 26. 31E, 32E

1. Teren przewidziany pod lokalizację stacji transformatorowej.
2. Ustala się powierzchnię działki ok. 64 m².

Szczegółowe ustalenia dla dróg publicznych

§ 27. 19KDGx

1. Rezerwa terenu pod korytarz komunikacyjny o szerokości 40 m.
2. Na terenie obowiązuje całkowity zakaz zabudowy.

§ 28. 20KDG ul. Wrocławska

1. Ulica główna.
2. Istniejąca droga krajowa, dwujezdniowa – do zachowania.
3. Ustala się lokalizację przystanku – jak na rysunku planu.
4. Nie ogranicza się prowadzenia prac związanych z modernizacją ulicy.

5. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych wjazdów w jednostce 8UM, zachowuje się lokalizację wjazdów do istniejących obiektów

§ 29. 21KDG/KDZ ul. Wrocławska

1. Ulica główna; po zrealizowaniu przełożenia drogi krajowej nr 94 – ulica zbiorcza.
2. Istniejąca droga krajowa – do zachowania.
3. Nie ogranicza się prowadzenia prac związanych z modernizacją ulicy.

§ 30. 22KDZ

1. Ulica zbiorcza jednojezdniowa, przedłużenie ul. Sikorskiego o szerokości pasa drogowego 30 m, a na odcinku od 24KDL do torów kolejowych: 40 m.

2. Ustala się przekrój uliczny.

§ 31. 23 KDL ul. Zacisze

1. Istniejąca ulica lokalna jednojezdniowa o szerokości pasa drogowego 15 m.
2. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
3. Ustala się przekrój uliczny.

§ 32. 24KDL, 25KDL, 26KDL

1. Ulica lokalna jednojezdniowa o szerokości pasa drogowego 15 m.
2. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
3. Ustala się przekrój uliczny.

§ 33. 27KDD, 28KDD, 29KDD

1. Ulica dojazdowa, jednojezdniowa, o szerokości pasa drogowego 12 m.
2. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych
3. Ustala się przekrój uliczny.

§ 34. 30KDL

1. Ulica lokalna, jednojezdniowa, istniejąca do czasu wybudowania rozwidlenia drogi 20KDG i 21KDZ.

2. Szerokość pasa drogowego 15 m.
3. Ustala się przekrój uliczny.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 35. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem

1. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy sprawdzić – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3. nie stanowią inaczej – czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek.

2. Wydzielone działki muszą posiadać dostęp do dróg publicznych.

3. Wydzielone drogi wewnętrzne winny umożliwiać spełnienie wymogów dot. dróg pożarowych.

4. Wyznacza się obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – 13UM, (działki ewidencyjne o następujących numerach: 204, 205, 206, 207, 208, 209/6, 209/4, 211, 215/3 obręb Piekary Wielkie) i 11UM (201, 202, 208, 209/5, 210, 211, 215/5, 216/2, 217, 218, 19 i 575/1 obręb Piekary Wielkie).

5. Ustala się następujące zasady scalania i podziału terenu na działki budowlane:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki o parametrach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.
- 2) ustala się minimalną szerokość działek 20 m. zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.
- 3) ustala się zasadę wydziałania działek z zapewnieniem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

§ 36. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

W granicach objętych planem wyznaczono obszary wymagające przeprowadzania scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). Nie ogranicza się możliwości dokonywania połączenia i ponownego podziału gruntów w wypadkach, o których mowa w art. 98b w/w ustawy, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych w rozdziale 3.

§ 37. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w planie w rozdziale 3. nie stanowią inaczej – dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.

§ 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 30% - dla wszystkich terenów.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

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

§ 41. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Legnicy.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Legnicy

z dnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Legnicy – w obrębie ulic Wrocławska - Zacisze a torami kolejowymi

Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest częściowo terenem zabudowanym.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Legnicy – w obrębie ulic Wrocławską - Zacisze a torami kolejowymi, występuje konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacji i sieci oświetlenia ulic.

3. Niezależnie od ustaleń planu przewiduje się w przypadku złego stanu technicznego sieci wymianę istniejących wodociągów, kanalizacji lub sieci gazowej.

4. Plan zakłada realizację sieci kanalizacji deszczowej, o której mowa w § 14 ust. 7.

5. Inwestycje, o których mowa w ust. 4. i 6. realizowane będą przez administratora sieci ze środków komunalnych i inwestorów prywatnych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Legnicy

z dnia 2011 r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Legnicy –w obrębie ulic Wrocławska, Zacisze a torami kolejowymi

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Legnicy w obrębie ulic Wrocławska - Zacisze a torami kolejowymi został wyłożony do publicznego wglądu od 24 maja do 15 czerwca 2011 r. w siedzibie Urzędu Miasta Legnicy, pl. Słowiański 8.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu do dnia 30 czerwca 2011 r. wpłynęła jedna uwaga.

Uwaga ta dotyczyła działki 210, która w projekcie planu zawiera się w terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem 11UM.

Pani Teresa Czerwińska wnosi uwagę o pozostawienie krótkiej drogi polnej pomiędzy działkami do wspólnego użytku działek 202, 201, 217 i 210.

Prezydent Miasta Legnicy nie uwzględnił wniesionej uwagi w w/w zakresie.

Wyjaśnienie:

W sporządzonym projekcie planu wprowadzono zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Legnicy ulicę zbiorczą 22KDZ. Ulica ta w planie sąsiaduje z działką nr 210. Działka nr 210 znajduje się w jednostce 11UM, dla której ściśle ustalono wydzielenie działek o wielkości od 1000 do 3000 m². Ponieważ zgodnie z planem, dostęp do nowo wydzielonych działek będzie się odbywał od strony drogi 29KDD, całość terenu (zgodnie z zapisem planu) należy przed przystąpieniem do zagospodarowania objąć procedurą scalania i ponownego podziału. Nie ma możliwości efektywnego zagospodarowania terenu bez podziału działek prostopadłych do drogi 22KDZ. Przy takim układzie dróg jaki wynika również ze Studium Uwarunkowań, dojazd do jednostki 11UM jest możliwy tylko od strony drogi 29KDD, a wprowadzenie dodatkowego pasa drogi wewnętrznej burzyło by układ funkcjonalny.

Obecny układ i kształt działek nie pozwala na zagospodarowanie ich zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Proponowany układ podziału działek wynika z konieczności lokalizacji drogi 22 KDZ, droga ta jednak ze względu na rangę drogi zbiorczej nie może obsługiwać poszczególnych działek ani też nie może być tam zlokalizowana zbyt duża liczba włączeń z dróg lokalnych.

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały

*rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Legnicy - w
obrzebie ulic Wrocławska - Zacisze a torami kolejowymi*

Zalacznik1.pdf