RADA GMINY
w Miłkowicach

Uchwała Nr XII/70/2003
Rady Gminy w Miłkowicach

z dnia 30 grudnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy – obszar Miłkowice

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), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130 poz. 1112) oraz w związku z Uchwałą Nr X/60/99 Rady Gminy w Miłkowicach z dnia 26 października 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy – obszar Miłkowice, **uchwala się co następuje**:

§ 1.

Uchwala się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy – obszar Miłkowice.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2.

1. Przedmiotem zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy – obszar Miłkowice, zwanej dalej zmianą planu, jest obszar wsi Lipce - jednostka bilansowa 211, w granicach jak na rysunku zmiany planu.
2. W zmianie planu ustalono:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania (rozdział 2);
   2) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych (rozdział 3);
   3) zasady ochrony środowiska i dóbr kultury (rozdział 4);
   4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (rozdział 5);
   5) lokalne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (rozdział 6);
   6) zasady i warunki podziału nieruchomości (rozdział 7);
   7) szczególne warunki zagospodarowania terenów (rozdział 8);
   8) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem zmiany planu (rozdział 9).

§ 3.

1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. W rysunku zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia:
   1) granica obszaru objętego zmianą planu;
   2) linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne;
   3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   4) symbole terenów, o których mowa w pkt 3, składające się z oznaczeń
      a) cyfrowych, określających numerację porządkową terenów (odrębną dla terenów komunikacji),
      b) literowych, wyrażających przeznaczenie podstawowe terenów;
   5) zewnętrzne granice zespołu działek położonych w obszarze wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
   6) wyrażające zasady:
      a) kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - linie zabudowy nieprzekraczalne i nakazane, elementy kompozycji urbanistycznej (punkty formalnie ważne, osie kompozycji),
      b) ochrony środowiska i dóbr kultury,
      c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
      d) kształtowania układu drogowego,
      e) podziału terenów na działki budowlane.

§ 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy w Miłkowicach;
   2) **zmianie planu** – rozumie się przez to przepisy zmiany planu, o której mowa w § 1;
   3) **rysunku zmiany planu** – rozumie się przez to rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 3, sporządzony na podkładzie mapy sytuacyjno-wysokościowej z naniesionymi granicami władania;
   4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to akty prawne rangi ustaw, a także rozporządzenia, wytyczne oraz Polskie Normy i normy branżowe.
2. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:
   1) **działalność gospodarcza** – pozarolniczą działalność prowadzoną przez podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzającą dobra lub usługi na niewielką skalę (rzemiosło, drobna wytwórczość i usługi), przy czym:
      a) **rzemiosło** - oznacza działalność polegającą na wytwarzaniu dóbr codziennego użytku o niewielkiej skali produkcji, a także świadczeniu usług mających na celu naprawę i konserwację artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usług osobistych, w zakresie określonym w ustawie o rzemiośle,
      b) **drobna wytwórczość** – oznacza takie działalności produkcyjne, które ze względu na swój charakter mogą być prowadzone w budynkach mieszkalnych lub w towarzyszących im budynkach gospodarczych na zasadach określonych w zmianie planu;
   2) **linia rozgraniczająca orientacyjna** – określoną na rysunku zmiany planu:
      a) wewnętrzną linię rozgraniczającą teren gospodarczy i powierzchnię grzebalną cmentarza, której przebieg może ulec korekcie na podstawie szczegółowego projektu

zagospodarowania cmentarza, jednak wyłącznie w zakresie, który zapewni zachowanie ustalonych w zmianie planu zasad kształtowania zagospodarowania cmentarza, w szczególności: wymogu usytuowania powierzchni grzebalnej w obrębie terenu spełniającego odpowiednie warunki sanitarne, o których mowa w przepisach odrębnych, możliwości zbilansowania potrzeb parkingowych i zapewnienia powierzchni niezbędnej do usytuowania obiektów usługowych w granicach terenu gospodarczego, a także zachowanie ustalonej kompozycji przestrzennej założenia cmentarnego,

b) wewnętrzną linię rozgraniczającą tereny lasu o różnych zasadach kształtowania roślinności leśnej, której przebieg może ulec korekcie w zakresie wynikającym z procesów naturalnej sukcesji roślinności;

3) **ośrodek magazynowy** – zespół magazynów wysokiego składowania z rampami i dokami załadowczymi, służący składowaniu i magazynowaniu oraz hurtowej dystrybucji towarów, z wyjątkiem paliw, gazów i płynów;

4) **powierzchnia sprzedażowa** – część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego, stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednio sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej);

5) **przeznaczenie podstawowe** – istniejący lub ustalony w zmianie planu sposób użytkowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczenie dopuszczalne** – istniejący lub określony w zmianie planu sposób użytkowania terenów lub ich części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może z nim współistnieć na warunkach określonych w zmianie planu;

7) **przeznaczenie tymczasowe** - ustalony w zmianie planu sposób użytkowania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;

8) **punkt formalnie ważny** – miejsce istotne dla kompozycji przestrzennej, które należy akcentować poprzez szczególnie staranne formowanie zabudowy, stosowanie odpowiednich elementów małej architektury lub zieleni komponowanej;

9) **sklep** - stały punkt sprzedaży detalicznej, posiadający specjalne pomieszczenie (lokal sklepowy) z oknem wystawowym oraz z wnętrzem dostępnym dla klientów;

10) **strefa ochronna sieci i obiektów infrastruktury technicznej**:

a) obszar, w którym obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, zapewniające ochronę trwałości sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz warunki dla ich właściwej eksploatacji, w tym umożliwiające stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku wystąpienia awarii - na jej usunięcie,

b) wyłącznie w odniesieniu do sieci i obiektów wywierających negatywny wpływ na ludzi - strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkałych na stałe, której szerokość i sposób użytkowania określają przepisy odrębne;

11) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, miejscami postojowymi, dojazdami, przyłączami infrastruktury technicznej, ogrodzeniami oraz zielenią ozdobną i ogrodami przydomowymi; tereny zabudowy mieszkaniowej nie obejmują obiektów służących do produkcji rolniczej (chowu i hodowli zwierząt oraz prowadzenia upraw w szklarniach i namiotach foliowych);

12) **usługi**, bez bliższego określenia – działalności zaliczone do sektora usług zgodnie z obowiązującą klasyfikacją statystyczną, z wyjątkiem handlu targowiskowego oraz prowadzenia szkół i szpitali, a także, jeśli zmiana planu nie stanowi inaczej, sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych;

13) **wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku w jego obrysie zewnętrznym do powierzchni działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik;
14) **wskaźnik intensywności zainwestowania** – stosunek powierzchni przeznaczonej do zabudowy oraz pod nawierzchnie utwardzone do powierzchni działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik;
15) **zabudowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym lub rezydencjonalna** – budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokim standardzie architektury, usytuowane na działkach o powierzchni ponad 2000 m^2, z dużym udziałem zieleni, w tym ozdobnej.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5.

Ustala się główne funkcje zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu:
1) **osadnicza**, w postaci osiedla mieszkaniowego z zabudową jednorodzinną, w przewadze o charakterze rezydencjonalnym;
2) **obsługi komunalnej** - cmentarz komunalny dla miasta Legnicy;
3) **komunikacyjna**, związana z trasami dróg o znaczeniu krajowym, ponadlokalnym i lokalnym;
4) **ekologiczna i ochronna zróżnicowanych ekosystemów**, w tym łąkowo-leśnych i wodnych.

§ 6.

1. **Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów** oraz ich linie rozgraniczające, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu:
   1) **MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym rezydencjonalnej;**
   2) **MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;**
   3) **U – tereny usług;**
   4) **USM – teren składów i magazynów (ośrodek magazynowy);**
   5) **ZC – tereny cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy** (teren gospodarczy i powierzchnia grzebalna);
   6) **ZZ – teren zieleni urządzonej - park o charakterze krajobrazowym;**
   7) **ZP – teren rekreacyjno - wypoczynkowy - park osiedlowy;**
   8) **ZD – tereny pracowniczych ogrodów działkowych;**
   9) **RS – teren upraw roślin sadowniczych;**
   10) **ZI – teren zieleni ochronnej;**
   11) **RL – tereny lasów;**
   12) **ZE – tereny zieleni nieurządzonej, o funkcji bioklimatycznej;**
   13) **K** (z dodatkowym oznaczeniem literowym wyrażającym klasę funkcjonalną drogi lub ulicy) – **pasy drogowe dróg i ulic publicznych;**
   14) **KPR – tereny ścieżek pieszo – rowerowych i przejść pieszych.**
2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym, a także, jeśli przepisy zmiany planu tak stanowią, częściowo na cele przeznaczenia dopuszczalnego;

przeznaczenie dopuszczalne może stanowić wyłącznie funkcję uzupełniającą lub towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu, z zastrzeżeniem odstępstw określonych w dalszych przepisach zmiany planu.

3. Dla terenów ZC ustala się przeznaczenie tymczasowe do czasu ich zagospodarowania na cele przeznaczenia podstawowego, określone w § 10 ust. 5.

4. Wyznacza się tereny tymczasowych dróg dojazdowych, określone w § 14 ust. 3, funkcjonujących do czasu zagospodarowania zachodniej części cmentarza oraz realizacji drogi ekspresowej i głównej 2 KG.

5. Jeśli zmiana planu nie stanowi inaczej
   1) tereny, dla których ustala się inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
   2) w terenach U, USM, ZP, ZZ, ZE i RL (39 RL, 44 RL, 45 RL i 53 RL przeznaczonych do zalesienia) przeznaczenie dopuszczalne obejmuje lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
   3) do terenów, w których możliwe jest wytyczanie ścieżek rowerowych należą, oprócz ścieżek pieszo - rowerowych i pasów drogowych, tereny ZP, ZZ, ZE i RL, w szczególności z wykorzystaniem istniejących dróg gruntowych.

§ 7.

1. **Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN** (1 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN, 19 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN, 24 MN, 25 MN), **o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**, realizowaną w formie zabudowy o charakterze rezydencjonalnym, a w terenach 3 MN, 4 MN, 5 MN, 17 MN, 24 MN i 25 MN także w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej.

2. W terenach MN dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, towarzyszącej podstawowej funkcji mieszkaniowej, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego, nie większej niż 30% całkowitej powierzchni budynków.

3. **Wyznacza się teren oznaczony symbolem MNU** (26 MNU), **o przeznaczeniu podstawowym na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej, realizowanej w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej wraz z budynkami usługowymi**. Działalność gospodarcza może być prowadzona z wykorzystaniem budynków usługowych oraz na zasadzie określonej w ust. 2.

4. Przeznaczenie dopuszczalne terenu MNU obejmuje działalność w zakresie warzywnictwa i ogrodnictwa.

§ 8.

1. **Wyznacza się tereny oznaczone symbolem U** (6 U i 20 U), **o przeznaczeniu podstawowym pod usługi centrotwórcze o znaczeniu lokalnym**, zaspokajające w głównej mierze codzienne potrzeby mieszkańców osiedla, **w szczególności w zakresie handlu detalicznego**. Usługi handlu mogą być świadczone wyłącznie w sklepach, których jednostkowa powierzchnia sprzedażowa nie przekracza 200 m^2. Zakazuje się

prowadzenia działalności gospodarczej związanej z wytwórczością oraz naprawą pojazdów mechanicznych..

2. Dopuszcza się przeznaczenie części budynków usługowych na lokale mieszkalne.

§ 9.

1. **Wyznacza się teren oznaczony symbolem USM** (46 USM), **o przeznaczeniu podstawowym na cele składowania i magazynowania towarów - wyspecjalizowanego ośrodka magazynowego** z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (obiekty biurowo-socjalne, drogi wewnętrzne, parkingi, place manewrowe i rozładunkowe), z zastrzeżeniem § 17 ust. 4 i § 25 pkt 1. Zakazuje się lokalizacji innych działalności usługowych oraz wytwórczych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne terenu USM obejmuje, wyłącznie jako funkcję wzbogacającą i uzupełniającą przeznaczenie podstawowe, lokalizację stacji paliw z typowymi usługami towarzyszącymi.
3. Do czasu zagospodarowania terenu USM na cele ośrodka magazynowego, ustala się dla jego części, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu, przeznaczenie tymczasowe w postaci pasa drogowego drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 32 KD.

§ 10.

1. **Wyznacza się tereny oznaczone symbolem ZC** (56 ZC i 57 ZC), **przeznaczone na założenie cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy**.
2. **Cmentarz obejmuje** w granicach obszaru zmiany planu:
   1) **teren gospodarczy (56 ZC)** z obiektami usługowymi (dom pogrzebowy, kaplica, krematorium, budynki biurowo-administracyjne i socjalne, obiekty infrastruktury technicznej) oraz dojazdami i parkingami;
   2) **powierzchnię grzebalną (teren 57 ZC)**.
3. Teren 57 ZC, stanowiący powierzchnię grzebalną, oraz teren 56 ZC spełniają wymagania terenów odpowiednich pod względem sanitarnym na cmentarze, określone w przepisach odrębnych.
4. W obrębie terenu cmentarnego dopuszcza się zachowanie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą cmentarza.
5. Tymczasowe sposoby użytkowania terenów 56 ZC i 57 ZC, do czasu zagospodarowania na cele przeznaczenia podstawowego, obejmują zieleń kultywowaną, a w obrębie terenu 57 ZC również możliwość upraw plantacyjnych wikliny lub wierzby oraz kompostowania odpadów ulegających biodegradacji, pochodzących z ogrodów, parków i cmentarzy.

§ 11.

1. **Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZZ** (55 ZZ), **którego przeznaczeniem podstawowym jest zieleń urządzona - park o charakterze krajobrazowym**, usytuowany na wschodnim przedpolu cmentarza komunalnego.
2. **Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZP** (18 ZP), **o przeznaczeniu podstawowym na cele rekreacyjno - wypoczynkowe w postaci parku o znaczeniu lokalnym (park osiedlowy)**.

§ 12.

1. **Wyznacza się tereny oznaczone symbolem ZD** (38 ZD, 40 ZD i 41 ZD), **stanowiące pracownicze ogrody działkowe**, obejmujące działki przeznaczone pod uprawy ogrodowe wraz z podstawowymi urządzeniami przeznaczonymi do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. **Wyznacza się teren oznaczony symbolem RS** (2 RS), **o przeznaczeniu podstawowym pod uprawy roślin sadowniczych**.

§ 13.

1. **Wyznacza się tereny oznaczone symbolem RL** (30 RL, 39 RL, 43 RL, 44 RL, 45 RL, 47 RL, 51 RL, 52 RL, 53 RL, 54 RL), **o przeznaczeniu podstawowym na cele gospodarki leśnej**, właściwej dla lasów ochronnych.
2. Tereny 39 RL, 43 RL, 44 RL, 45 RL i w części 53 RL stanowią grunty przeznaczone do zalesienia celem ukształtowania stref roślinności leśnej, chroniącej przed zanieczyszczeniem powietrza i hałasem związanym z drogą ekspresową i główną 2 KG.
3. **Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZI** (42 ZI). **Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zieleń chroniąca przed zanieczyszczeniem powietrza oraz hałasem związanym z drogą ekspresową.**
4. **Wyznacza się tereny oznaczone symbolem ZE** (27 ZE, 28 ZE, 29 ZE, 31 ZE, 32 ZE, 33 ZE, 34 ZE, 35 ZE, 36 ZE, 37 ZE, 48 ZE, 49 ZE, 50 ZE), **obejmujące użytki rolne i leśne oraz wody płynące, których przeznaczeniem podstawowym jest funkcja bioklimatyczna**, chroniąca lokalne wartości krajobrazu i środowiska przyrodniczego, w tym starodrzew oraz stosunki wodne, a także kształtująca warunki topoklimatyczne. Użytkowanie terenów powinno umożliwiać zachowanie mozaiki zbiorowisk łąkowo–leśnych, w szczególności pasm zadrzewień wzdłuż cieków oraz naturalną sukcesję zbiorowisk leśnych na gruntach porolnych.
5. Przeznaczenie dopuszczalne terenów ZE obejmuje uprawy rolne, związane z gospodarczym wykorzystaniem użytków rolnych, z zastrzeżeniem § 17 ust. 10.

§ 14.

1. **Wyznacza się tereny pasów drogowych dróg i ulic publicznych oznaczone symbolem K** z dodatkowym oznaczeniem literowym, wyrażającym klasę dróg i ulic publicznych.
2. **Ustala się klasyfikację funkcjonalną dróg i ulic**:
   1) **tereny oznaczone symbolem 1 KS/KG – droga ekspresowa (do czasu realizacji drogi ekspresowej - droga główna)**;
   2) **teren oznaczony symbolem 2 KG – droga klasy głównej**;
   3) **teren oznaczony symbolem 3 KZ/KG – droga klasy zbiorczej, do czasu realizacji drogi 2 KG – droga główna**;
   4) **teren oznaczony symbolem 4 KZ – droga klasy zbiorczej**;
   5) **tereny oznaczone symbolem KL** (5 KL, 6 KL, 7 KL, 8 KL, 9 KL, 10 KL) – **drogi i ulice klasy lokalnej**;
   6) **tereny oznaczone symbolem KD** (11 KD, 12 KD, 13 KD, 14 KD, 15 KD, 16 KD, 17 KD, 18 KD) – **drogi i ulice klasy dojazdowej**.
3. **Wyznacza się tymczasowe pasy drogowe dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 31 KD, 32 KD i 33 KD**. Po zrealizowaniu drogi głównej 2 KG tymczasowe drogi

dojazdowe stanowią ścieżki pieszo - rowerowe, z wyjątkiem drogi 32 KD oraz fragmentów dróg położonych w pasach drogowych drogi ekspresowej i głównej 2 KG.

4. Przeznaczeniem podstawowym pasów drogowych są drogi i ulice, urządzenia związane z obsługą i ochroną dróg i ulic, w tym ścieżki rowerowe, a także lokalizacja sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych; w pasach drogowych można umieszczać reklamy i tablice informacyjne z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

5. W części pasa drogowego drogi ekspresowej przylegającego do terenu 42 ZI, w obrębie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym można zachować, jednak nie dłużej niż do czasu realizacji drogi ekspresowej, funkcję mieszkaniową budynku. W przypadku przystąpienia do realizacji drogi ekspresowej budynek należy wyburzyć, a zajętą pod zabudowę część nieruchomości włączyć do pasa drogowego drogi ekspresowej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu.

6. **Wyznacza się tereny oznaczone symbolem KPR** (19 KPR, 20 KPR, 21 KPR, 22 KPR, 23 KPR, 24 KPR, 25 KPR, 26 KPR, 27 KPR, 28 KPR, 29 KPR, 30 KPR), **stanowiące wydzielone ścieżki pieszo - rowerowe lub przejścia piesze**. Tereny 27 KPR, 28 KPR i 29 KPR stanowią do czasu realizacji drogi głównej 2 KG tymczasowe drogi dojazdowe, o których mowa w ust. 3.

Rozdział 3

Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych

§ 15.

Ustala się **linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne oraz ścieżki pieszo - rowerowe i przejścia piesze**, do których zalicza się tereny drogi ekspresowej i głównej oraz dróg i ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, a także tereny ścieżek pieszo - rowerowych lub przejść pieszych, o których mowa w § 14.

§ 16.

Do terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych zalicza się tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu:

1) **cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy**, o których mowa w § 10;
2) **zieleni urządzonej oraz rekreacyjno - wypoczynkowe**, wymienione w § 11 i 12 ust. 1;
3) **dróg i ulic publicznych oraz ścieżek pieszo - rowerowych i przejść pieszych**, o których mowa w § 14, a także części terenów wymienionych w § 6 ust. 5 pkt 3, jako możliwych do wytyczenia ścieżek rowerowych;
4) **przeznaczone pod sieci i obiekty infrastruktury technicznej**, obejmujące w szczególności pasy drogowe dróg i ulic publicznych oraz ścieżki pieszo - rowerowe i przejścia piesze, a także części terenów wymienionych w § 6 ust. 5 pkt 2 oraz § 21 ust. 1, 2 i 3, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i dóbr kultury

§ 17.

1. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska, z wyjątkiem realizacji drogi ekspresowej.

2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie może stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiednich nieruchomości.
3. Urządzenia krematorium cmentarza komunalnego muszą spełniać warunki odpowiadające przepisom odrębnym określającym warunki termicznego przekształcania odpadów medycznych.
4. W terenie USM zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, w wyniku których na obszarze, do którego przedsiębiorca posiada tytuł prawny, znajdowałyby się substancje niebezpieczne rodzaju i ilości kwalifikujących przedsięwzięcie do stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.
5. Zakazuje się:
   1) użytkowania terenów na działalność związaną z gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów;
   2) składowania opakowań, paliw, materiałów i substancji, w tym stanowiących materiał do produkcji, poza przystosowanymi do tego celu budynkami lub zbiornikami.
6. Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej.
7. Nakazuje się stosowanie przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności wykorzystania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w trakcie budowy, w pierwszej kolejności do niwelacji lub ukształtowania nowych form terenu, stosownie do potrzeb.
8. Urządzanie terenów rekreacyjno - sportowych i placów zabaw dla dzieci wymaga usunięcia wierzchniej warstwy gleby nie spełniającej standardów jakości gleby określonych w przepisach odrębnych. Usuniętą glebę można wykorzystać na terenach inwestycji drogowych.
9. W obrębie pracowniczych ogrodów działkowych położonych w strefie 50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej zaleca się likwidację upraw ogrodniczych i urządzenie w ich miejsce wielowarstwowej zieleni ochronnej.
10. Dopuszcza się uprawę roślin służących do spożycia przez ludzi lub jako pasza dla zwierząt jedynie na glebach spełniających standardy jakości gleby określone w przepisach odrębnych.
11. W pasach drogowych drogi ekspresowej i głównej 2 KG należy zlokalizować czynne środki ochrony, służące ograniczaniu wpływu drogi na środowisko, w tym zieleń chroniącą przed zanieczyszczeniem powietrza i hałasem.
12. W ciągu dróg i ulic nakazuje się wykonywać przeprawy mostowe przez cieki stałe. Mosty muszą być wykonane tak, aby przyczółki mostowe zlokalizowane były w odległości nie mniejszej niż potrójna szerokość koryta cieku, mierzona przy jego górnej krawędzi. Tereny pod mostami należy urządzić w sposób umożliwiający migrację płazów, gadów i drobnych ssaków.

§ 18.

1. W stosunku do budynków znajdujących się w ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku zmiany planu (Lipce 1 - willa i budynek gospodarczy), zakazuje się przekształceń w zakresie formy bryły obiektów i detalu architektonicznego; w przypadku projektowanej przebudowy budynków należy uwzględnić opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu, związane z występującymi w obszarze zmiany planu stanowiskami archeologicznymi.

3. W trakcie prowadzenia prac ziemnych wykonywanych w pobliżu i w obrębie stref obserwacji archeologicznej, o których mowa w ust. 2, a także w obrębie potencjalnych stref obserwacji archeologicznej, które mogą być wyznaczone w wyniku pogłębienia rozpoznania terenu, inwestor winien zapewnić na koszt własny przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Na całym obszarze objętym zmianą planu wszelkie prace ziemne winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 19.

1. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemu wodno-kanalizacyjnego**:
   1) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków - systemem kanalizacji rozdzielczej, z docelowym odprowadzeniem ścieków bytowych i komunalnych na miejską oczyszczalnię ścieków w Legnicy, a opadowych, po ich podczyszczeniu, do cieków;
   2) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej w zakresie niezbędnym dla obsługi terenów przeznaczonych w zmianie planu do zainwestowania;
   3) budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej.

2. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemu energetycznego**:
   1) w zakresie zaopatrzenia w ciepło wprowadza się:
      a) zakaz budowy kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej opalanych paliwami stałymi o sprawności energetycznej poniżej 80%,
      b) obowiązek stosowania ekologicznych nośników ciepła (zasilanie z kotłowni gazowej lub olejowej, ogrzewania elektrycznego lub z wysokosprawnych kotłów węglowo-koksowych, a także możliwość korzystania ze źródeł ciepła z sieci zdalaczynnej);
   2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
      a) dostawa energii elektrycznej ze stacji transformatorowych istniejących i projektowanych, odpowiednio do potrzeb ujawniających się w trakcie realizacji ustaleń zmiany planu,
      b) ustala się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych w obrębie terenów, z zastrzeżeniem § 21 ust. 6:
         - zieleni urządzonej (ZP i ZZ) oraz nieurządzonej (ZE),
         - usług (U) oraz ośrodka magazynowego (USM),
         - terenu gospodarczego cmentarza komunalnego,

c) stacje transformatorowe należy realizować w formie wbudowanej lub wolno stojącej z minimalizacją gabarytów obiektu albo w formie stacji słupowych, lokalizując je w miejscach z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej,
d) obowiązuje przełożenie odcinków sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV napowietrznych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu, lub ich przebudowa na sieć kablową, ułożoną w pasach drogowych lub w terenach ścieżek pieszo - rowerowych i przejść pieszych,
e) przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem odbędzie się na zasadach określonych przez zarządcę sieci, po uzyskaniu warunków przebudowy oraz zawarciu stosownej umowy, w której określony zostanie sposób rozliczenia kosztów usunięcia kolizji; dotyczy to także przypadku, gdy zajdzie konieczność podwyższenia lub zmiana obostrzenia istniejącej linii elektroenergetycznej;

3) zaopatrzenie w gaz – z rozdzielczej sieci gazowej, w oparciu o warunki określone przez operatora sieci.

3. **System telekomunikacji** – obsługa z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji teletechnicznej i kabli telefonicznych oraz sieci projektowanych stosownie do potrzeb.

§ 20.

Dopuszcza się możliwość rozpoczęcia inwestycji w terenach:

1) MN, MNU oraz U:
   a) gdy zapewniona będzie dostawa wody i energii elektrycznej,
   b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z okresowym wywozem ścieków na oczyszczalnię;
2) USM - gdy posiadać ona będzie zapewnienie dostawy wody i energii elektrycznej oraz odbioru ścieków na oczyszczalnię.

§ 21.

1. Zachowuje się przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz ze strefami, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 10, przez tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami:
   1) linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV: 5 KL, 55 ZZ, 2 KG, 46 USM, 44 RL, 29 KPR/31 KD, 18 KD, 36 ZE, 16 KD, 37 ZE, 21 KPR, 27 ZE, 26 MNU, 3 KZ/KG;
   2) linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, do czasu jej przełożenia lub przebudowy, zgodnie z ust. 3 pkt 1: 12 MN, 31 ZE, 13 KD, 10 MN, 34 ZE, 25 KPR, 19 MN, 6 KL, 21 MN, 22 KPR, 22 MN, 37 ZE;
   3) gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 200, PN 6.3 MPa: 57 ZC, 54 RL, 53 RL, 10 KL, 50 ZE;
   4) wodociągu ø 1000 mm: 1 KS/KG, 43 RL, 30 KPR, 44 RL, 7 KL, 35 ZE, 25 KPR, 18 ZP, 24 KPR, 19 MN, 20 KPR, 28 ZE, 7 MN, 12 KD, 3 MN, 3 KZ/KG.
2. Zachowuje się lokalizację stacji transformatorowej w terenie 37 ZE.
3. Projektuje się budowę:
   1) linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV napowietrznych przez tereny:
      a) 26 KPR, 31 ZE, 34 ZE, 25 KPR, 20 KPR, 28 ZE, 6 KL, 27 ZE, 21 KPR, 37 ZE,
      b) 54 RL, 55 ZZ, 56 ZC;
   2) stacji transformatorowych w obrębie terenów: 31 ZE, 35 ZE, 56 ZC;

3) stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I^{o} i gazociągu wysokiego ciśnienia (odgałęzienia od gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 200, PN 6.3 MPa) w terenie 53 RL oraz stacji redukcyjno-pomiarowej gazu II^{o} w terenie 39 RL;
4) pompowni ścieków w terenie 27 ZE;
5) sieci kanalizacyjnej przez tereny: 28 ZE, 27 ZE, 36 ZE, 37 ZE.

4. Dopuszcza się inne, niż określone w ust. 3 poprowadzenie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wymagającej przełożenia, pod warunkiem zachowania jej tranzytowego charakteru oraz nienaruszenia innych zasad zagospodarowania terenów określonych w zmianie planu.

5. Sieci infrastruktury technicznej projektowane należy umieszczać w pasach drogowych lub w obrębie ścieżek pieszo - rowerowych i przejść pieszych, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 3 i 6.

6. Dopuszcza się zmiany przebiegu oraz lokalizację nowych, nie uwidocznionych na rysunku zmiany planu, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, a także sieci gazowej i ciepłowniczej, również poza pasami drogowymi, w sposób nie naruszający planowanego zagospodarowania, przy zachowaniu zasad i warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uzyskania zgody właściciela nieruchomości.

7. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

§ 22.

Określa się zasady obsługi cmentarza w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę – z projektowanego wodociągu ø 80 mm, z włączeniem do wodociągu ø 1000 mm;
2) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do zbiornika bezodpływowego okresowo opróżnianego, zlokalizowanego przy drodze wewnętrznej po północnej stronie obiektów usługowych cmentarza;
3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej stacji transformatorowej 20/0,4 kV zlokalizowanej w rejonie obiektów usługowych cmentarza;
4) zaopatrzenie w ciepło – z kotłowni olejowej, z możliwością wspomagającego uruchamiania ogrzewania elektrycznego; wskazuje się na możliwość poboru gazu po redukcji ciśnienia z gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 200, PN 6.3 MPa, przy czym wybór czynnika grzewczego uzależniony jest od sposobu opalania pieca krematoryjnego;
5) gospodarka odpadami – okresowy wywóz odpadów, gromadzonych w kontenerach.

Rozdział 6

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 23.

1. **Ustala się ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy**:
   1) **usytuowanie zabudowy w obrębie działek budowlanych**:
      a) obowiązuje sytuowanie fasad frontowych budynków w nakazanych liniach zabudowy lub z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu,

b) z wyjątkiem terenów zabudowy bliźniaczej, w częściach terenów lub działek, dla których nie określono na rysunku zmiany planu linii zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków należy stosować odległości od granicy działki i sąsiedniej zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 1e,
c) budynki gospodarcze należy lokalizować w głębi działki, za zabudową mieszkaniową lub usługową,
d) garaże należy lokalizować w głębi działki lub w linii zabudowy,
e) dopuszcza się możliwość łączenia budynków gospodarczych i garaży na działkach sąsiadujących w granicy działek;

2) **forma i gabaryty budynków**:
a) bryła – formowanie dowolne, zaleca się stosowanie kompozycji zwartych, czytelnych i zrównoważonych,
b) w miejscach oznaczonych na rysunku zmiany planu w architekturze budynków należy akcentować punkty formalnie ważne,
c) charakter zabudowy – możliwa realizacja budynków w formie tradycyjnej, nawiązującej do cech architektury regionalnej, lub współczesnej,
d) kształt dachów – dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub spadzistych, także jako wielospadowych z rozbudowanym detalem architektonicznym, w przypadku stosowania dachów spadzistych zaleca się konstrukcje symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych pomiędzy 30° a 45°;

3) **materiały budowlane i kolorystyka**:
a) fasad budynków – zaleca się stosowanie klasycznych połączeń materiałów naturalnych (kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno), utrzymane w gamie kolorów ziemi; dopuszczalne są odmienne, lecz zrównoważone kompozycje barwne,
b) dachów - zaleca się stosowanie dachówki lub elementów wizualnie ją przypominających, w naturalnym kolorze ceramiki lub w kolorach grafitowym, brązowym bądź szarym.

2. **Ustala się zasady i standardy zagospodarowania terenów i działek budowlanych oraz zaspokojenia potrzeb parkingowych**:
1) część terenów i działek przeznaczonych pod zabudowę należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, zgodnie z dalszymi ustaleniami zmiany planu;
2) w przypadku prowadzenia w obrębie działki budowlanej działalności gospodarczej, część nieruchomości wykorzystaną na te cele należy odseparować wizualnie (zielenią zimotrwałą lub ogrodzeniem) od zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na sąsiednich działkach;
3) w obrębie działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić garaż lub stałe miejsca postojowe, w ilości co najmniej 2 miejsca parkingowe na budynek;
4) w przypadku prowadzenia w obrębie działki budowlanej działalności gospodarczej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do działki pasie drogowym ulicy;
5) w terenach usług oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej należy zbilansować potrzeby parkingowe użytkowników działalności usługowych w ilości nie mniejszej niż:
a) 1 miejsce na 25 m^2 powierzchni sali sprzedaży obiektu handlowego,
b) 1 miejsce na 18 m^2 powierzchni ogólnej lokalu gastronomicznego,

oraz dodatkowo, w zależności od rodzaju działalności, należy uwzględnić miejsca parkingowe dla osób zatrudnionych oraz powierzchnię placów manewrowych i rozładunkowych, stosownie do potrzeb;

6) wprowadza się obowiązkowy kierunek wjazdu na działki z ulicy niższej klasy oraz przylegającej do krótszego boku działki, przy czym w przypadkach szczególnych, uzasadnionych zwłaszcza lokalnymi uwarunkowaniami funkcjonalno – przestrzennymi, dopuszcza się możliwość stosowania odstępstw od tej zasady.

§ 24.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), jednorodzinnej z usługami (MNU) oraz usługowej (U)

1. **Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy jednorodzinnej MN** w zabudowie wolno stojącej, w tym rezydencjonalnej, oraz bliźniaczej, **a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU i usługowej U**:
   1) minimalna powierzchnia działki:
      a) w zabudowie wolno stojącej o charakterze rezydencjonalnym – 2000 m^2,
      b) w zabudowie wolno stojącej - 1000 m^2,
      c) w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2,
      d) w zabudowie mieszkaniowej z usługami – 800 m^2;
   2) kształt geometryczny działki - zaleca się, by stosunek boku krótszego do boku dłuższego działki wynosił w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej oraz mieszkaniowej z usługami nie więcej niż 1:3;
   3) maksymalny wskaźnik intensywności zainwestowania działki:
      a) w zabudowie wolno stojącej, w tym o charakterze rezydencjonalnym – 0,40,
      b) w zabudowie bliźniaczej – 0,50,
      c) w zabudowie mieszkaniowej z usługami – 0,60,
      d) w zabudowie usługowej – 0,70;
   4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) w zabudowie o charakterze rezydencjonalnym - 0,40,
      b) w zabudowie wolno stojącej – 0,50,
      c) w zabudowie bliźniaczej – 0,60,
      d) w zabudowie mieszkaniowej z usługami i usługowej – 0,80;
   5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w ogólnej powierzchni działki:
      a) w zabudowie wolno stojącej, w tym o charakterze rezydencjonalnym - 60%,
      b) w zabudowie bliźniaczej – 50%,
      c) w zabudowie mieszkaniowej z usługami – 40%,
      d) w zabudowie usługowej – 30%;
   6) maksymalna wysokość budynków:
      a) mieszkalnych oraz usługowych – trzy kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym, z wyjątkiem terenów 24 MN i 25 MN, w których można lokalizować budynki wyłącznie parterowe z poddaszem użytkowym,
      b) gospodarczych i garaży - dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym, z wyjątkiem terenów 24 MN i 25 MN, w których można lokalizować budynki wyłącznie parterowe z poddaszem użytkowym.

2. **Ustala się lokalne warunki zagospodarowania i zabudowy terenów**:
   1) w obrębie terenu 4 MN front zabudowy mieszkaniowej należy sytuować od strony ulicy 11 KD, w północnej części działek w terenach 1 MN, 3 MN i 4 MN,

przylegającej do drogi 3 KZ/KG, należy zlokalizować budynki niewrażliwe na hałas lub wprowadzić pas zieleni chroniącej przed zanieczyszczeniem powietrza i hałasem; obsługa komunikacyjna działek w obrębie terenu 4 MN wyłącznie z ulicy 11 KD;

2) w obrębie terenów 3 MN, 7 MN i 19 MN zabudowę mieszkaniową i zagospodarowanie działek należy projektować z uwzględnieniem strefy ochronnej wodociągu ø 1000 mm;
3) zagospodarowanie terenu 11 MN i zachodniego fragmentu terenu 14 MN na cele zgodne z ustaleniami zmiany planu wymaga uprzedniego wykonania badań geotechnicznych gruntów;
4) usytuowanie zabudowy w terenach 13 MN, 15 MN i 16 MN należy projektować z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa terenów 44 RL i 45 RL;
5) zagospodarowanie i zabudowę działek w obrębie terenu 26 MNU należy kształtować z uwzględnieniem:
   a) warunków określonych w § 23, w szczególności w ust. 2,
   b) stref uciążliwości drogi ekspresowej i drogi 3 KZ/KG oraz ochronnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
   c) uwarunkowań wynikających z położenia w obrębie terenu budynków znajdujących się w ewidencji dóbr kultury, o których mowa § 18 ust. 1.

§ 25.

Teren ośrodka magazynowego (USM)

Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 46 USM:

1) zagospodarowanie terenu USM odracza się do czasu realizacji drogi 2 KG;
2) teren USM do czasu realizacji drogi 2 KG może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, bez prawa zabudowy, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3;
3) dopuszcza się wydzielenie w obrębie terenu USM dwóch działek budowlanych i realizację w ich granicach odrębnych zespołów magazynowych, pod warunkiem zachowania minimalnych odległości pomiędzy zabudową, wynikających z przepisów odrębnych oraz zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i zbilansowania w obrębie poszczególnych działek potrzeb parkingowych i powierzchni niezbędnych do przeznaczenia pod place manewrowe i rozładunkowe;
4) maksymalny wskaźnik intensywności zainwestowania terenu – 0,60;
5) maksymalna intensywność zabudowy, odniesiona do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – 0,40;
6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w ogólnej powierzchni terenu wynosi 40%; wzdłuż linii rozgraniczającej teren USM i pas drogowy drogi 2 KG należy urządzić pas zieleni wielopiętrowej o funkcji ochronnej i estetycznej;
7) usytuowanie zabudowy – wyłącznie z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu; zagospodarowanie terenu należy kształtować z uwzględnieniem strefy ochronnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
8) maksymalna wysokość budynków:
   a) magazynowych – 12 m od średniego poziomu terenu,
   b) towarzyszących (budynki biurowo-administracyjne i socjalne) – trzy kondygnacje;
9) dojazd do terenu – wyłącznie drogą 2 KG i 8 KL, bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z ulicy 8 KL.

§ 26.

Cmentarz komunalny dla miasta Legnicy (tereny 56 ZC i 57 ZC)

1. **Ustala się ogólne zasady kształtowania zagospodarowania terenu cmentarza**:
   1) w obrębie cmentarza wyznacza się, w granicach obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu, tereny 56 ZC i 57 ZC;
   2) **teren 56 ZC stanowi teren gospodarczy cmentarza**, przeznaczony pod lokalizację obiektów obsługi, parkingów stałych i ziemnych oraz zieleń urządzoną;
   3) **teren 57 ZC stanowi powierzchnię grzebalną** z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz zielenią cmentarną;
   4) zagospodarowanie cmentarza należy kształtować na podstawie kompleksowego projektu zagospodarowania całego założenia cmentarnego, uwzględniającego również część cmentarza położoną w granicach gminy Krotoszyce.
2. **Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 56 ZC**:
   1) pozostałości zabudowań, infrastruktury technicznej, studni i ogrodzenia dawnej jednostki wojskowej należy zlikwidować, z wyjątkiem magazynu wojskowego (w formie budowli ziemnej), który przeznacza się do adaptacji na cele magazynów zakładu pogrzebowego; likwidację studni należy przeprowadzić zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze;
   2) potrzeby parkingowe związane z funkcjonowaniem cmentarza należy zbilansować w obrębie terenu 56 ZC, z uwzględnieniem przepisów ust. 1 pkt 4;
   3) w obrębie terenu 56 ZC wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu:
      a) **strefę dojazdu do cmentarza oraz parkingów stałych i ziemnych wraz z pętlą autobusową** dla pojazdów komunikacji publicznej,
      b) **strefę lokalizacji obiektów obsługi cmentarza i zakładu pogrzebowego**,
      c) **lokalizację głównej bramy cmentarza**;
   4) na zakończeniu drogi dojazdowej do cmentarza należy zrealizować plac stanowiący przestrzeń publiczną oraz służący do postoju i zawracania pojazdów komunikacji publicznej;
   5) w obrębie strefy parkingów, o której mowa w pkt 3a, należy:
      a) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz autokarów, wyposażając parkingi w urządzenia odprowadzające wodę i separatory zanieczyszczeń,
      b) wprowadzić komponowaną zieleń niską i wysoką;
   6) zespół obiektów obsługi cmentarza, o których mowa w pkt 3b, należy zlokalizować w rejonie na wschód od dawnego magazynu wojskowego, po północnej stronie drogi dojazdowej do głównej bramy cmentarza;
   7) zespół obiektów obsługi cmentarza obejmuje: kaplicę, krematorium, dom pogrzebowy, budynki administracyjno – socjalne oraz gospodarczo – usługowe i zaplecza technicznego;
   8) obiekty obsługi należy projektować w sposób kompleksowy, zapewniając ukształtowanie zespołu zabudowy o wysokich walorach funkcjonalnych, architektonicznych i estetycznych, dostosowanych do funkcji i specyfiki obsługiwanego terenu, w myśl następujących zasad:
      a) budynki powinny tworzyć zwarty przestrzennie, funkcjonalny zespół zabudowy, z kaplicą jako głównym elementem i dominantą kompozycji założenia,
      b) powierzchnia zabudowy – około 1500 m^2,
      c) wysokość budynków:

- kaplica - 20 m,
- krematorium - 12 m,
- pozostałe obiekty - 9 m,

d) kształt dachów – dachy spadziste, o nachyleniu pomiędzy 20° a 30° nad całością założenia, nad kaplicą - o nachyleniu pomiędzy 40° a 45°,

e) materiały – zaleca się stosowanie naturalnych, tradycyjnych materiałów wykończeniowych (kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno) oraz stonowanej gamy kolorystycznej;

9) teren zakładu pogrzebowego, o którym mowa w pkt 3b, obejmuje plac gospodarczy, magazyny zakładu gospodarczego oraz budynki służące działalności rzemieślniczej, związanej z produkcją nagrobków i urn oraz ich stałą ekspozycją i sprzedażą;

10) w obrębie terenu 56 ZC należy wprowadzić komponowaną zieleń niską i wysoką.

3. **Ustala się zasady kształtowania zagospodarowania terenu 57 ZC**:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) powierzchnia przeznaczona pod pochówki nie może przekroczyć 60% ogólnej powierzchni grzebalnej cmentarza, łącznie z częścią położoną w obrębie gminy Krotoszyce, z zastrzeżeniem pkt 6a, pozostałą część powierzchni grzebalnej należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną oraz komunikację wewnętrzną, z zastrzeżeniem pkt 7,

b) teren cmentarza należy ogrodzić;

2) pozostałości zabudowań, ogrodzeń i innych obiektów dawnego poligonu wojskowego oraz jednostki wojskowej podlegają likwidacji, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dawną rzutnię granatów oraz zagłębienie terenu na północ od magazynów wojskowych adaptuje się na potrzeby powierzchni grzebalnej cmentarza;

4) **kompozycję cmentarza (wewnętrzny układ komunikacyjny oraz układ kwater) należy kształtować według następujących zasad**:

a) przebieg głównych alei cmentarza wyznaczyć z uwzględnieniem osi widokowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu,

b) w obrębie cmentarza wyznaczyć wewnętrzny układ komunikacyjny, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu, tworzony przez:

- aleje o szerokości 6 m: główną o przebiegu wschód – zachód, prowadzoną na przedłużeniu osi drogi dojazdowej do cmentarza, oraz dwie aleje poprzeczne,
- aleje boczne, o szerokości 3 m, wyznaczone na obwodzie kwater grzebalnych, krzyżujące się z aleją główną pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
- ścieżki, o szerokości 1,5 m, w obrębie kwater, o przebiegu równoległym do alei bocznych,

c) aleje główne i boczne przystosować do ruchu kołowego związanego z ruchem pojazdów konduktów pogrzebowych oraz obsługi komunalnej cmentarza;

5) ustala się konieczność wprowadzenia zróżnicowanych form zieleni urządzonej w postaci alei, szpalerów i skupin drzew oraz żywopłotów, z zachowaniem wartościowej zieleni wysokiej istniejącej w obrębie terenu 57 ZC;

6) z uwagi na przebiegający przez teren 57 ZC gazociąg wysokiego ciśnienia, DN 200, PN 6.3 MPa:

a) z powierzchni przeznaczonej pod pochówki wyłącza się grunty położone w strefie ochronnej gazociągu, o której mowa w § 33 ust. 4 i 5, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu,

b) projekt, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, należy uzgodnić z operatorem gazociągu, przed przystąpieniem do realizacji cmentarza;

7) strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia należy zagospodarować z uwzględnieniem zasad określonych w § 33 ust. 5;
8) w urządzeniu cmentarza należy uwzględnić w północnej części terenu 57 ZC strefę krawędziową wysoczyzny, której zagospodarowanie powinno zapewnić zahamowanie procesów erozyjnych, a jednocześnie zachowanie walorów widokowych płaskowzgórza cmentarza;
9) realizację i sukcesywne, w zależności od potrzeb, zagospodarowanie cmentarza należy prowadzić w kierunku zachodnim od bramy głównej;
10) możliwe kompostowanie w obrębie terenu 57 ZC odpadów ulegających biodegradacji, o którym mowa w § 10 ust. 5, należy prowadzić w sposób zapewniający minimalizację uciążliwości zapachowej kompostowni.

§ 27.

Teren zieleni urządzonej - park o charakterze krajobrazowym (teren ZZ)

Ustala się warunki i zasady zagospodarowania terenu 55 ZZ:
1) teren 55 ZZ należy zagospodarować na podstawie kompleksowego projektu architektoniczno - krajobrazowego i dendrologicznego, z uwzględnieniem studiów widokowych, zapewniając ukształtowanie w otulinie cmentarza parku o charakterze krajobrazowym, cechującego się wysokimi walorami kompozycyjno - estetycznymi;
2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące zbiorowiska leśne, a także strefę ochronną linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
3) kompozycja zieleni powinna umożliwiać właściwą ekspozycję cmentarza, w szczególności z drogi ekspresowej i głównej, z zachowaniem walorów widokowych płaskowzgórza na którym zlokalizowano cmentarz, a zwłaszcza ochrony panoramy centrum Legnicy;
4) zagospodarowanie terenu należy kształtować z uwzględnieniem części parku położonej w obrębie gminy Krotoszyce.

§ 28.

Teren parku osiedlowego (18 ZP)

Ustala się zasady i warunki zagospodarowania terenu 18 ZP:
1) teren 18 ZP należy zagospodarować na podstawie kompleksowego projektu architektoniczno - krajobrazowego, zapewniając ukształtowanie parku o znaczeniu osiedlowym, cechującego się wysokimi walorami funkcjonalno - przestrzennymi oraz kompozycyjno - estetycznymi;
2) zagospodarowanie terenu 18 ZP powinno umożliwiać realizację funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych oraz bioklimatycznych;
3) zagospodarowanie terenu 18 ZP, a w szczególności pokrycie zielenią wysoką, należy kształtować z uwzględnieniem:
   a) lokalizacji obiektów rekreacyjnych i sportowych,
   b) strefy ochronnej wodociągu ø 1000 mm..

§ 29.

Tereny zieleni nieurządzonej (ZE) i lasów (RL)

1. **Ustala się zasady i warunki zagospodarowania terenów ZE** (27 ZE, 28 ZE, 29 ZE, 31 ZE, 32 ZE, 33 ZE, 34 ZE, 35 ZE, 36 ZE i 37 ZE), położonych w rejonie osiedla mieszkaniowego:

1) w terenach zieleni nieurządzonej, a w szczególności 32 ZE, 33 ZE i 35 ZE należy wprowadzić zieleń wysoką lub umożliwić naturalną sukcesję zbiorowisk leśnych;
2) w wytyczaniu ścieżek pieszo - rowerowych lub pieszych należy uwzględniać konieczność ochrony zbiorowisk podmokłych, zwłaszcza w terenach 33 ZE i 34 ZE, oraz koryta cieku w terenach 27 ZE, 28 ZE i 29 ZE;
3) sposób użytkowania terenu 36 ZE i częściowo 37 ZE należy dostosować do uwarunkowań związanych ze strefą ochronną linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
4) zakazuje się grodzenia terenów ZE, przeznaczania na cele parkingów oraz innego użytkowania, niż to określono w zmianie planu.

2. **Ustala się zasady zagospodarowania terenów RL**:
   1) w obrębie terenów 39 RL, 43 RL, 44 RL i 45 RL, przeznaczonych do zalesienia w postaci pasm zieleni wysokiej chroniącej przed zanieczyszczeniem powietrza i hałasem związanym z drogą ekspresową i główną 2 KG:
      a) w strefie brzegowej lasu w terenach 44 RL i 45 RL, obejmującej pas terenu o szerokości około 10 m od granicy lasu, przylegającej do terenów przeznaczonych pod zabudowę, należy ze względów przyrodniczych i krajobrazowych oraz funkcjonalno-przestrzennych utworzyć pas ochronny, złożony z roślinności wszystkich pięter (runo, krzewy, drzewa o różnej wysokości),
      b) można urządzić ścieżki pieszo - rowerowe,
      c) w terenach 43 RL i 44 RL należy uwzględniać odpowiednio uwarunkowania wynikające ze stref ochronnych wodociągu ø 1000 mm oraz linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
   2) w terenach 47 RL, 52 RL i 53 RL należy zachować urozmaiconą granicę lasu, umożliwiając naturalną sukcesję zbiorowisk roślinnych;
   3) w terenie 54 RL, na północ od cmentarza, zagospodarowanie terenu należy kształtować z uwzględnieniem:
      a) rekultywacji wyrobiska po eksploatacji piasku i żwiru,
      b) istniejącego drzewostanu oraz zachowania urozmaiconej granicy lasu w południowej części terenu,
      c) zachowania walorów widokowych terenu cmentarnego, w szczególności ochrony panoramy wsi Lipce i Ulesie, w pasie terenu przylegającego bezpośrednio do terenu cmentarza można wprowadzać jedynie roślinność niską (krzewy),
      d) zasad zagospodarowania strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 33 ust. 5.

§ 30.

Tereny komunikacji (K)

1. **Ustala się zasady kształtowania układu dróg i ulic publicznych**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu:
   1) **1 KS/KG – pas drogowy drogi ekspresowej, do czasu budowy drogi ekspresowej – droga klasy głównej (KG)**:
      a) szerokość pasa drogowego – 100 m,
      b) elementy pasa drogowego: przekrój dwujezdniowy, szerokość jezdni 7 m, pobocza, pasy awaryjne, pas dzielący, drogi zbiorcze, urządzenia związane z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska,

c) dostępność drogi całkowicie ograniczona, brak obsługi bezpośredniego otoczenia, powiązanie z drogą 2 KG przez węzeł, krzyżowanie się z drogą 3 KZ/KG w różnych poziomach, z zastrzeżeniem pkt 1d,

d) do czasu realizacji drogi ekspresowej w pasie drogowym funkcjonuje droga klasy głównej (KG) - zachodnia obwodnica miasta Legnicy: przekrój jednojezdniowy (docelowo dwujezdniowy z pasem dzielącym), szerokość jezdni 7 m, pasy awaryjne, pobocza, drogi zbiorcze, powiązanie z drogą 3 KZ/KG poprzez skrzyżowanie skanalizowane, brak obsługi bezpośredniego otoczenia, z zastrzeżeniem pkt 1f,

e) do czasu realizacji nowej trasy drogi krajowej, zaleca się zmianę przebiegu drogi krajowej nr 94 na wschód od skrzyżowania z zachodnią obwodnicą miasta Legnicy, poprzez ustalenie jej przebiegu zachodnią obwodnicą,

f) do czasu realizacji drogi ekspresowej (lub budowy drugiej jezdni zachodniej obwodnicy miasta Legnicy) dopuszcza się możliwość realizacji zjazdu z drogi głównej w miejscu planowanego węzła z drogą 2 KG w celu udostępnienia komunikacyjnego terenu cmentarza komunalnego; budowa zjazdu musi uwzględniać uwarunkowania wynikające z kształtu planowanego węzła drogowego, a w szczególności trasę łącznicy wiążącej jezdnię drogi ekspresowej z drogą 2 KG;

2) **2 KG – pas drogowy drogi głównej**:
   a) szerokość pasa drogowego - 40 m,
   b) elementy pasa drogowego: przekrój dwujezdniowy (lub jednojezdniowy), szerokość jezdni 7 m, pasy awaryjne, pobocza, pas dzielący, drogi zbiorcze, urządzenia związane z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska,
   c) dostępność drogi ograniczona, brak obsługi bezpośredniego otoczenia, powiązania z innymi drogami przez węzeł z drogą ekspresową oraz skrzyżowanie z drogami 8 KL i 9 KL;

3) **3 KZ/KG – pas drogowy drogi zbiorczej, do czasu realizacji drogi 2 KG droga pełni rolę drogi głównej** w ciągu drogi krajowej nr 94:
   a) szerokość pasa drogowego – 40 m,
   b) elementy pasa drogowego: przekrój jednojezdniowy, szerokość jezdni – jak w stanie istniejącym, w rejonie skrzyżowania z ulicą 6 KL dodatkowe pasy ruchu, chodnik jednostronny, ścieżka rowerowa, zieleń,
   c) brak powiązania z drogą ekspresową, krzyżowanie się w różnych poziomach - przejazd nad drogą ekspresową (realizacja drogi ekspresowej wiąże się z likwidacją istniejącego skrzyżowania z zachodnią obwodnicą miasta Legnicy oraz ze zmianą geometrii i szerokości jezdni w rejonie planowanego wiaduktu),
   d) do czasu realizacji drogi ekspresowej droga 3 KZ/KG posiada powiązanie z zachodnią obwodnicą miasta Legnicy poprzez skrzyżowanie skanalizowane,
   e) dostępność drogi ograniczona, powiązanie z układem dróg i ulic niższych klas przez skrzyżowanie z ulicą 6 KL, zakaz zjazdów z wyjątkiem obsługi terenu 26 MNU, droga może prowadzić ruch autobusowy;

4) **4 KZ – pas drogowy drogi zbiorczej** (fragment pasa drogowego położony w granicach gminy Miłkowice, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu);

5) **5 KL – pas drogowy drogi lokalnej** (droga dojazdowa do cmentarza):
   a) szerokość pasa drogowego – 25 m,
   b) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 7 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny, ścieżka rowerowa, zieleń o charakterze alei,
   c) powiązanie z drogą 2 KG poprzez skrzyżowanie skanalizowane w węźle z drogą ekspresową, droga może prowadzić ruch autobusowy, do czasu

realizacji drogi KS i KG przejazd nad zachodnią obwodnicą miasta Legnicy (przedłużenie drogi 4 KZ) lub z możliwością powiązania z zachodnią obwodnicą na zasadzie określonej w pkt 1f;

6) **6 KL – pas drogowy ulicy lokalnej**:
   a) szerokość pasa drogowego: 15 - 20 m, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu,
   b) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości minimum 6 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny, ścieżka rowerowa, zieleń,
   c) dostępność ulicy nie ograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia, ulica może prowadzić ruch autobusowy;
7) **7 KL i 8 KL – pas drogowy ulicy lokalnej**:
   a) szerokość pasa drogowego - 20 m, w rejonie skrzyżowania z drogą 2 KG – 25 m,
   b) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 7 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny, ścieżka rowerowa, zieleń,
   c) dostępność ulicy nie ograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia, powiązanie z drogą 2 KG poprzez skrzyżowanie skanalizowane, ulica może prowadzić ruch autobusowy,
   d) realizację ulicy 8 KL odracza się do czasu budowy drogi 2 KG,
   e) do czasu realizacji drogi 2 KG tymczasowy przebieg ulicy zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu (droga 32 KD), szerokość jezdni – 5 m lub 3,5 m z zastosowaniem mijanek;
8) **9 KL i 10 KL – pas drogowy drogi lokalnej**:
   a) szerokość pasa drogowego - 15 m, w rejonie skrzyżowania z drogą 2 KG – 25 m,
   b) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 7 m, chodnik jedno- lub dwustronny, ścieżka rowerowa,
   c) dostępność drogi nie ograniczona, obsługa bezpośredniego otoczenia, powiązanie z drogą 2 KG poprzez skrzyżowanie skanalizowane, droga może prowadzić ruch autobusowy (dla obsługi terenu ZC),
   d) realizację drogi 9 KL odracza się do czasu budowy drogi 2 KG,
   e) do czasu realizacji drogi 2 KG tymczasowy przebieg drogi 9 KL zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (droga 32 KD), szerokość jezdni – 5 m lub 3,5 z zastosowaniem mijanek;
9) **11 KD, 12 KD, 13 KD, 14 KD, 15 KD, 16 KD, 17 KD, 18 KD – pasy drogowe dróg i ulic dojazdowych**:
   a) szerokość pasa drogowego – 15 m,
   b) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 5 m, pasy postojowe, chodniki dwustronne, ulicę 11 KD można zrealizować w postaci ciągu pieszo - jezdnego, a na jej zakończeniu należy wykonać plac do zawracania; na skrzyżowaniu ulic 6 KL i 12 KD zaleca się urządzenie skweru, na zakończeniu ulicy 16 KD i 17 KD w rejonie pracowniczych ogrodów działkowych (teren 38 ZD) należy urządzić plac do zawracania oraz miejsca parkingowe dla użytkowników pracowniczych ogrodów działkowych,
   c) obsługa wyłącznie bezpośredniego otoczenia, z wyjątkiem ulicy 12 KD,
   d) przedłużenie ulicy 18 KD stanowi droga zbiorcza w pasie drogowym drogi 1 KS/KG;
10) do czasu realizacji drogi głównej 2 KG i jej węzła z drogą ekspresową:
   a) odracza się realizację dróg i ulic 8 KL, 9 KL i 14 KD, powiązanie pomiędzy drogami 7 KL i 10 KL stanowi droga dojazdowa tymczasowa 32 KD,

b) układ komunikacyjny w rejonie drogi 2 KG tworzą drogi oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 31 KD, 32 KD, 33 KD, które mogą być zrealizowane w postaci ciągów pieszo - jezdnych (jako drogi tymczasowe), w pasach drogowych tych dróg, położonych w obrębie drogi 2 KG nie należy prowadzić przewodów infrastruktury technicznej, droga 31 KD może posiadać powiązanie z drogą 5 KL.

2. **Ustala się zasady zagospodarowania ścieżek pieszo - rowerowych i przejść pieszych** (tereny 19 KPR, 20 KPR, 21 KPR, 22 KPR, 23 KPR, 24 KPR, 25 KPR, 26 KPR, 27 KPR/33 KD, 28 KPR/33 KD, 29 KPR/31 KD, 30 KPR):
   1) szerokość pasów ścieżek powinna wynosić od 3 do 6 m;
   2) w obrębie terenów KPR należy urządzić ścieżki piesze oraz rowerowe, na zakończeniu terenu 22 KPR zaleca się urządzenie skweru; pasy ścieżek służą także do lokalizacji przewodów infrastruktury technicznej;
   3) ścieżki pieszo - rowerowe 27 KPR, 28 KPR i 29 KPR stanowią do czasu realizacji drogi 2 KG tymczasowe drogi dojazdowe 31 KD i 33 KD.

Rozdział 7

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

§ 31.

1. Linie rozgraniczające tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych, w szczególności drogi i ulice publiczne oraz ścieżki pieszo - rowerowe, a także linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu stanowią linie podziału nieruchomości.
2. Zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:
   1) podziału nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę na działki gruntu można dokonać, gdy proponowany podział nieruchomości jest zgodny z warunkami określonymi w przepisach odrębnych oraz ustaleniami zmiany planu, przy spełnieniu następujących warunków:
      a) linie graniczne wydzielanych działek gruntu nie są sprzeczne z przebiegiem linii rozgraniczających tereny, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu,
      b) przewidywane przeznaczenie wydzielanych działek gruntu odpowiada przeznaczeniu terenu ustalonemu w zmianie planu,
      c) powierzchnia, kształt geometryczny i położenie wydzielanych działek gruntu umożliwia ich zagospodarowanie zgodnie z warunkami określonymi w zmianie planu, w tym zachowanie zasad kompozycji założenia osiedla mieszkaniowego;
   2) w podziałach nieruchomości należy w szczególności kierować się zasadami określonymi na rysunku zmiany planu oraz uwzględniać minimalne powierzchnie działek określone w § 24 ust. 1 pkt 1.

§ 32.

1. Określa się działki lub ich części, wchodzące w skład obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z planowaną realizacją osiedla mieszkaniowego: 62, 81, 82/1, 82/2, 83, 84, 85, 86, 87, 88/1, 88/2, 93/1, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 120/7, 120/8, obręb Lipce.

2. Nieruchomości położone w obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 1, podlegają scaleniu i ponownemu podziałowi na działki gruntu na zasadach i w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem zasad i warunków podziału określonych w zmianie planu.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 33.

1. W zagospodarowaniu terenów, w szczególności w lokalizowaniu budynków, a także zieleni niskiej i wysokiej, należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z ich położenia w strefach ograniczonego użytkowania, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu:
   1) w sąsiedztwie drogi ekspresowej i dróg niższych klas funkcjonalnych;
   2) związanych z sieciami infrastruktury technicznej: wodociągu ø 1000 mm, gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 200, PN 6.3 MPa oraz linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.
2. Strefy ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie dróg obejmują:
   1) wzdłuż drogi ekspresowej:
      a) strefę wyłączoną z wszelkiej działalności budowlanej, wynoszącą 20 m od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu,
      b) strefę wyłączoną z wszelkiej działalności budowlanej dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wynoszącą 90 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej oraz 120 m dla wielokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej;
   2) wzdłuż ulic niższych klas: strefy najmniejszej zalecanej odległości budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni wynoszące 30 m dla ulic zbiorczych oraz 15 m dla ulic lokalnych.
3. W strefie ochronnej wodociągu ø 1000 mm, o szerokości minimum 5 m od skrajni rurociągu (w obie strony), nie należy projektować obiektów stałych, nasadzeń drzew i krzewów z uwagi na prowadzenie prawidłowej eksploatacji wodociągu oraz dostęp do wodociągu w przypadku wystąpienia awarii, celem jej usunięcia.
4. Strefa ochronna gazociągu wysokiego ciśnienia, DN 200, PN 6.3 MPa, którego przebieg pokazano na rysunku zmiany planu, obejmuje pas terenu o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu), zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu.
5. W stosunku do strefy ochronnej gazociągu, o którym mowa w ust. 4, stanowiącej obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację, ustala się:
   1) obowiązek uzgodnienia z Regionalnym Oddziałem Przesyłu we Wrocławiu lokalizacji obiektów sytuowanych wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
   2) następujące zasady zagospodarowania:
      a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
      b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

c) możliwość lokalizacji sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu), z zaleceniem zagospodarowania terenu zielenią niską,
e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

Rozdział 9

Określenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem zmiany planu

§ 34.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:
   1) 30% dla nieruchomości lub ich części położonych w obrębie terenu oznaczonego symbolem 46 USM;
   2) 20% dla nieruchomości lub ich części położonych w obrębie terenów oznaczonych symbolem U, MNU i MN.
2. Dla nieruchomości lub ich części położonych w obrębie terenów nie wymienionych w ust. 1 ustala się zerową stawkę procentową.

Rozdział 10

Ustalenia końcowe

§ 35.

1. Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc przepisy miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice, zatwierdzonego Uchwałą Nr II/6/88 Gminnej Rady Narodowej w Miłkowicach z dnia 28 września 1988 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Legnicy Nr 2 poz. 8 z dnia 01.02.1989 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/94/92 Rady Gminy w Miłkowicach z dnia 11 września 1992 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Legnickiego Nr 28, poz. 143 z dnia 18.12.1992 r., w granicach objętych zmianą planu.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłkowice.
4. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Zdzisław Zbigniew Kozerski