

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ LEGNICY**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Legnicy – obszaru Staromiejskiego Centrum w  
rejonie ul. św. Piotra i ul. Młynarskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LV/623/23 z dnia 24 kwietnia 2023r. Rady Miejskiej Legnicy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru Staromiejskiego Centrum w rejonie ul. św. Piotra i ul. Młynarskiej, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy przyjętego uchwałą Nr XLIV/425/02 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2002 r. i zmienionego uchwałą Nr LX/668/23 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 września 2023 r. – tekst jednolity, Rada Miejska Legnicy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru Staromiejskiego Centrum w rejonie ul. św. Piotra i ul. Młynarskiej, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów obsuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i

innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m, nie dotyczy także niezbędnych urządzeń technicznych podziemnych części budynków znajdujących się nad poziomem terenu, pod warunkiem ich obudowania jak obiektów małej architektury;

- 2) **obowiązująca linia zabudowy** - nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlanego, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie wyklucza przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 3) **obiekty do parkowania** - samodzielny budynek lub budowla, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych lub rowerów;
- 4) **obiekt towarzyszący** - należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** - część przeznaczenia terenu definiowana przez obiekty dopuszczone na terenie, która dominuje na danym terenie;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) **przeznaczenie niesklasyfikowane** - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) **sieci uzbrojenia** - należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu i stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 11) **wysokość zabudowy** - należy rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 12) **intensywność zabudowy** - należy rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 13) **nadziemna intensywności zabudowy** - należy rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 14) **kondygnacja nadziemna** - należy rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 15) **udział powierzchni zabudowy** - należy rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 16) **browar restauracyjny** - rodzaj browaru, który łączy w sobie cechy niewielkiego rzemieślniczego zakładu piwowarskiego z lokalem gastronomicznym;

- 17) **system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** - rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu.

### § 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

### § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tożsama z granicami Ośrodka historycznego miasta Legnicy, obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 571/296 z 19.05.1993r, tożsama z granicą strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej A oraz z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) symbole terenów;
  - 6) symbole wydzielen wewnątrznych;
  - 7) granice i obszar wydzielenia wewnątrznych;
  - 8) szerokość drogi w liniach rozgraniczających;
  - 9) wymiarowanie linii zabudowy;
  - 10) budynki objęte ochroną konserwatorską, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.
2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

### § 5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **usługi biurowe i administracji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu, w tym obiekty naukowe i badawcze oraz obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **usługi gastronomii** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, obiektów działalności cateringowej oraz placówek gastronomiczno-rozrywkowych jak kluby bilardowe, kręgielnie, sale taneczne oraz obiektów do nich podobnych, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) **usługi handlu** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych;
- 4) **usługi handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów;
- 5) **niesklasyfikowane - towarzysząca infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi dojazdowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, parkingi rowerowe, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu, towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie;
- 6) **niesklasyfikowane - mieszkania towarzyszące** - należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 7) **usługi nauki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, w których prowadzone jest kształcenie wyższe, dodatkowe lub uzupełniające, w tym pozaszkolne formy edukacji, kursy i szkolenia, oraz działalność wspomagająca proces nauczania, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 8) **usługi edukacji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod obiekty przedszkolne, szkoły podstawowe, ponadpodstawowe;
- 9) **usługi kultury i rozrywki**- należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty upowszechniania kultury: domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe, kina; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 10) **usługi sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację krytych w całości lub części obiektów sportowych lub rekreacyjnych takich jak: sale do ćwiczeń, ścianki wspinaczkowe, łaźnie i sauny, gabinety masażu, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 11) **usługi turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, hostele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, obiekty

- kongresowe i konferencyjne, a także objekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 12) **usługi rzemieślnicze** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także objekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu.
- 13) **usługi zdrowia i pomocy społecznej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych i opieki społecznej w tym żłobków, klubów dziecięcych i innych form opieki nad dzieckiem;
2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane i objekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

#### § 6

1. Obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ogniwa fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków od strony podwórza.

#### § 7

1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW-U i 2MW-U** - należą do terenów mieszkaniowo-usługowych w przypadku sytuowania zabudowy mieszkaniowej.
2. Obszar planu, pokazany na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% na którym obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią:
  - 1) obowiązuje zabezpieczenie przyłączy, obiektów infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia przed uszkodzeniem w czasie zalania oraz możliwością ich przemieszczania się;
  - 2) w zakresie budowy, remontów i przebudowy obiektów budowlanych obowiązuje stosowanie technologii i rozwiązań projektowych uwzględniających możliwość zalania przy zastosowaniu wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów i zabezpieczenie obiektów budowlanych przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
  - 3) w zakresie budowy, remontów i przebudowy obiektów budowlanych obowiązuje stosowanie technologii i rozwiązań projektowych uwzględniających możliwość zalania i konieczność ograniczenia zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego w

sposób minimalizujący niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego. W szczególności w zakresie sytuowania miejsc gromadzenia odpadów.

3. Znaczna część obszaru planu, pokazana na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.
4. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu obszarów narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania.
5. Cały obszar planu znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej dla scenariusza uszkodzenia zapory zbiornik Słup.

## § 8

1. Maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 17m.
2. Maksymalna wysokość budowli oraz obiektów lub urządzeń technicznych wraz z ich obudowami, sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 3,5m.

## § 9

1. Obszar planu jest częścią podlegającą ochronie zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Legnicy, w skład którego wchodzi dwa następujące, powstałe w procesie wielowiekowego i ewolucyjnego rozwoju miasta układy przestrzenne:
  - 1) „Miasto średniowieczne” (lokacyjne), w granicach murów obronnych i lokalizacji Zamku (ograniczonego ulicami: Skłodowskiej-Curie, Murarską, Gwarną, Wjazdową, św. Piotra, Biskupią, Mariacką, Bramą Głogowską – w różnym stopniu zachowanego lub niekorzystnie przekształconego i zdegradowanego w wyniku podjętej przebudowy miasta w drugiej połowie XXw.;
  - 2) układ zabudowy z XIX i XXw. – tzw „ring legnicki” ukształtowany wokół miasta średniowiecznego i ograniczonego tzw. „małą obwodnicą” to jest ulicami: Pocztową, Libana, Witelona, Skarbka, Muzealną, Dziennikarską i Piastowską, z budynkami reprezentacyjnymi i układem zieleni parkowej/plant.
2. W obszarze zespołu urbanistycznego Starego Miasta podlegają ochronie następujące cechy i wartości historycznej kompozycji urbanistycznej:
  - 1) zasady rozplanowania i ukształtowania historycznej struktury przestrzennej;
  - 2) osie urbanistyczne historycznie ukształtowane oraz ich nazwy, w tym nieistniejące i zatarte osie symboliczne i ideowe;
  - 3) przestrzenie publiczne, historycznie ukształtowane oraz ich nazwy, w tym nieistniejące i zatarte – symboliczne i ideowe;
  - 4) pierzeje ulic historycznie ukształtowane, wyznaczające i podkreślające w zakresie niezbędnym zidentyfikowane osie urbanistyczne, wnętrza urbanistyczne (ulice i place), w tym ukształtowane jako przestrzenie publiczne miasta średniowiecznego i nowożytnego;
  - 5) osie widokowe i perspektywy widokowe;
  - 6) dominanty historyczne i architektoniczne;
  - 7) obszary tożsamości Starego Miasta;
  - 8) budynki i obiekty zabytkowe (objęte gminną ewidencją zabytków);

- 9) założenia zieleni, w tym towarzyszące tzw. „małej obwodnicy”.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, na całym obszarze planu.
4. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 1, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej na całym obszarze planu.
6. W obszarze strefy, o której mowa w ust. 5 obowiązują ustalenia jak w niniejszej uchwale, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2, celem jest ochrona istniejącego historycznego układu zabudowy.
7. Dla nowej zabudowy sytuowanej w obszarze strefy, o której mowa w ust. 3 obowiązują następujące standardy:
  - 1) zapewnienie integracji form architektonicznych istniejących budynków zabytkowych z formą architektoniczną budynków budowanych lub rozbudowywanych;
  - 2) ukształtowanie nowej zabudowy poprzez stylistyczne nawiązanie do historycznych form zabudowy zabytkowej lub poprzez formy współczesne nawiązujące do skali, proporcji ukształtowania bryły i elewacji zabytkowej;
  - 3) zastosowanie okładzin zewnętrznych elewacji z materiałów kamiennych, ceramicznych, tynków szlachetnych, szkła;
  - 4) wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów podstawowych, dalekich od barw stonowanych, stosowanych w elewacjach w przeszłości;
8. Cały obszar planu objęty jest ochroną konserwatorską: Ośrodek historycznego miasta Legnicy, wpisany do rejestru zabytków pod nr 571/296, decyzją z dn. 19.05.1953r. i podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
9. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu:
  - 1) ul. Witelona 6, dawny zespół browaru miejskiego (ok. 1865-1910);
  - 2) ul. Witelona 8, dawny budynek mieszkalny (ok. 1865);
  - 3) ul. św. Piotra 12, dawny dom mieszkalny (ok. 1865).
10. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 9, ustala się:
  - 1) zachowanie historycznej bryły, gabarytu wysokościowego, pierwotnego ukształtowania dachu i koloru pokrycia dachowego, a także ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu;
  - 2) w miarę możliwości zaleca się zachowanie oryginalnego rodzaju pokrycia dachu lub jego odtworzenie w przypadku wymiany pokrycia dachu, dopuszcza się jednakże zastąpienie oryginalnego pokrycia dachu współczesnym pod warunkiem zachowania wysokich standardów jakościowych i estetycznych;
  - 3) zachowanie kompozycji elewacji, osi, podziałów, sposobu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych i historycznego wystroju architektonicznego elewacji (ganków, balkonów), a także ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu elewacji;
  - 4) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku wymiany stolarki obowiązuje stosowanie stolarki drewnianej odtwarzającej wygląd stolarki historycznej, zachowanie oryginalnych podziałów słupków, śłemia, szprosów, ilości skrzydeł, przy czym zakazuje się stosowania podziałów imitujących słupki i szprosy wewnątrz szyb; obowiązuje stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku;
  - 5) w przypadku wykonywania remontu elewacji należy stosować materiały budowlane wynikające z cech stylistycznych i okresu powstania zabudowy,

a także w przypadku niezachowania się oryginalnych elementów ich odtworzenie z użyciem tradycyjnych technik i materiałów; obowiązuje zachowanie oryginalnego sposobu wykończenia, kompozycji, wystroju elewacji; wszelkie remonty mają być wykonywane na całej elewacji, której dotyczą, bez względu na podziały własnościowe; należy dążyć do przywrócenia oryginalnej kolorystyki elewacji; na elewacjach frontowych (fasadach) nie dopuszcza się umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, zewnętrzne przewody dymowe i wentylacyjne oraz reklam niezwiązanych z prowadzonych w danym obiekcie działalnością;

- 6) nie dopuszcza się ocieplania od zewnątrz elewacji budynków;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji dominant w postaci masztów i słupów antenowych;
- 8) na elewacjach budynków mogą być umieszczane wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego, logo firmy i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów nośników reklam i informacji winny się charakteryzować barwami stonowanymi, harmonizującymi z wystrojem i kolorystyką elewacji,
  - b) nośniki reklam i informacji (szyldy, tablice, liternictwo przestrzenne) i logo firmy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku oraz ochronę elementów architektonicznego jej ukształtowania,
  - c) zespół tablic, obsługujących więcej niż jeden podmiot oraz szyldy usytuować w części parterowej, przy wejściu do budynku lub w witrynie. Wyklucza się umieszczanie tablic i szyldów powyżej parteru, na dachach i ścianach szczytowych poddasza budynków, oraz w oknach,
  - d) tablice należy umieszczać na elewacji z poszanowaniem kompozycji i elementów jej ukształtowania,
  - e) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie powierzchnia zespołu tablic nie może być większa niż  $2,0\text{m}^2$ ,
  - f) powierzchnia pojedynczego obiektu nie może być większa niż  $0,5\text{m}^2$ ,
  - g) zakazuje się umieszczania na elewacji budynków i ogrodzeniach transparentów, flag reklamowych i wielkoformatowych plansz reklamowych.

## § 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż  $30^{\circ}$  i większy od  $150^{\circ}$ ;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż  $1000\text{m}^2$  z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m z zastrzeżeniem pkt 4 i z zastrzeżeniem pkt 5;



- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działek narożnych, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5m z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustalenia pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązują:
  - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

## § 11

Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) sieci uzbrojenia zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązują rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych i zagospodarowanie tych wód na terenie działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - c) obowiązuje objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się:
  - a) z lokalnych źródeł ciepła tradycyjnych lub odnawialnych o mocy do 500kW, przy czym w zakresie źródeł odnawialnych nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazie,
  - b) z sieci ciepłowniczej;
- 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się z sieci gazowej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz źródeł fotowoltaicznych o mocy do 500kW;
- 10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub wbudowane w obiekty inżynierskie;
- 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako wbudowane lub obiekty wolnostojące murowane;
- 12) budowę nowej sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w formie linii kablowych podziemnych, bezprzewodowej lub wbudowanych w obiekty inżynierskie;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

## § 12

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) obowiązują miejsca postojowe dla **rowerów** towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - a) dla zabudowy wielorodzinnej – 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) dla budynków zamieszkiwania zbiorowego – 0,15 miejsca na 1 łóżko, przy czym dla hoteli – zgodnie z lit. j,
    - c) dla handlu detalicznego – 2 miejsca na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - d) dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego - 0,6 miejsca na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - e) dla gastronomii – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - f) dla bibliotek, domów kultury – 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - g) dla teatrów, kin, hal sportowych, boisk, sal koncertowych – 5 miejsc na 100 miejsc użytkowych,
    - h) dla muzeów, galerii sztuki – 1,2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - i) dla biur – 1,6 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - j) dla obiektów konferencyjnych, hoteli, obiektów do parkowania – 2,5 miejsca na 100 miejsc,
    - k) dla uczelni wyższych – 1,5 miejsca na 10 miejsc użytkowych,
    - l) dla obiektów wystawowych i targowych – 0,6 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - m) dla szpitali – 2,5 miejsca na 100 łóżek,
    - n) dla zakładów produkcyjnych i usługowych, nie wymienionych gdzie indziej – 1 miejsce na 20 miejsc pracy,
    - o) dla obiektów sportu i rekreacji, obiektów rekreacyjno-sportowych, szkoleniowo-rekreacyjnych, pływalni – 1,5 miejsca na 10 użytkowników,
    - p) szkół podstawowych i średnich – 4,5 miejsca na 1 sale dydaktyczną.
  - 2) obowiązują miejsca postojowe dla **samochodów osobowych** towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
    - a) dla usług i produkcji - 1 miejsce postojowe na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkań towarzyszących – 0,85 miejsca postojowego na mieszkanie;
  - 3) miejsca postojowe, o których mowa pkt 2, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
  - 4) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
  - 5) do bilansu miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się zaliczenie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 4;
  - 6) dojazd do terenów ustala się od przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na 30%.

### **Rozdział 3 Ustalenia dla terenów**

#### § 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U-** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) usługi z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 2) uzupełniające:
    - a) mieszkania towarzyszące,
    - b) towarzysząca infrastruktura drogowa,
    - c) infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem ust. 4,
    - d) zieleń urządzona.
2. Z usług dopuszcza się wyłącznie:
  - 1) usługi biurowe i administracji;
  - 2) usługi edukacji;
  - 3) usługi gastronomii;
  - 4) usługi handlu;
  - 5) usługi kultury i rozrywki;
  - 6) usługi nauki;
  - 7) usługi rzemieślnicze;
  - 8) usługi sportu i rekreacji z zastrzeżeniem ust. 3;
  - 9) usługi turystyki;
  - 10) usługi zdrowia i pomocy społecznej.
3. Obiekty usług sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie w budynkach.
4. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:
  - 1) obiekty ciepłownictwa;
  - 2) pompownie ścieków;
  - 3) pompownie wody;
  - 4) stacje gazowe;
  - 5) trafostacje.
5. Na pierwszej kondygnacji nadziemnej obowiązuje usytuowanie co najmniej jednego lokalu użytkowego z obiektów usług, o których mowa w ust. 2, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 15% powierzchni użytkowej tej kondygnacji.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2:
  - 1) dla budynków objętych ochroną konserwatorską, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 9 ust. 10;
  - 2) nie dopuszcza się budowy nowych budynków, za wyjątkiem budynku trafostacji, o którym mowa w pkt 12;

- 3) dopuszcza się rozbudowę budynku objętego ochroną konserwatorską, wskazanego na rysunku planu, usytuowanego przy ul. św. Piotra 12, z możliwością powiększenia powierzchni zabudowy maksymalnie o 30%;
- 4) obowiązujące linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 8) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0,15 do 2,5;
- 9) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie może być większy niż 4,5;
- 10) wysokość zabudowy w odniesieniu do nowo wznoszonych budynków nie może przekraczać 15m;
- 11) minimalna wysokość zabudowy w odniesieniu do nowo wznoszonych budynków nie może być mniejsza niż 6m, przy czym nie dotyczy to budynków infrastruktury technicznej;
- 12) trafostacje dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane lub wolnostojące murowane;
- 13) dopuszcza się :
  - a) dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych dopuszcza się w przedziale od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10<sup>0</sup>.
- 14) w zakresie miejsc postojowych, o których mowa w §12 pkt 2 i 3 ustala się:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkań towarzyszących obowiązuje wskaźnik 0,5 miejsca postojowego na mieszkanie,
  - b) dla usług i produkcji - 1 miejsce postojowe na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usytuowanie miejsc postojowych, o których mowa w lit a i b dopuszcza się na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenach sąsiednich.

## § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW-U-** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) usługi z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 2) uzupełniające:
    - a) produkcja z zastrzeżeniem ust. 3,
    - b) mieszkania towarzyszące,
    - c) infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem ust. 4,
    - d) towarzysząca infrastruktura drogowa,
    - e) zieleni urządzona.
2. Z usług dopuszcza się wyłącznie:
  - 1) usługi biurowe i administracji;
  - 2) usługi edukacji;

- 3) usługi gastronomii;
  - 4) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
  - 5) usługi handlu;
  - 6) usługi kultury i rozrywki;
  - 7) usługi nauki;
  - 8) usługi rzemieślnicze;
  - 9) usługi sportu i rekreacji z zastrzeżeniem ust. 5;
  - 10) usługi turystyki;
  - 11) usługi zdrowia i pomocy społecznej.
3. W zakresie produkcji dopuszcza się wyłącznie browar restauracyjny, cukiernię, lodziarnię lub piekarnię, przy czym obiekty produkcyjne nie mogą zajmować więcej niż 20% projektowanej powierzchni zabudowy.
  4. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:
    - 1) obiekty ciepłownictwa;
    - 2) pompownie ścieków;
    - 3) pompownie wody;
    - 4) stacje gazowe;
    - 5) trafostacje.
  5. Obiekty usług sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie w budynkach.
  6. W obszarze wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem (Z) obowiązuje usytuowanie zieleni urządzonej z zaleceniem zachowania lub odtworzenia istniejącej zieleni wysokiej.
  7. W obszarze wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem (E), w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się usytuowanie budynków z przeznaczenia, o którym mowa w ust. 4. Dopuszcza się wyłącznie budynki murowane.
  8. Na pierwszej kondygnacji nadziemnej pierzei ul. Młynarskiej i pierzei ul. św. Piotra obowiązuje usytuowanie lokali użytkowych usług lub produkcji, o których mowa w ust. 1, na łącznej długości nie mniejszej niż 25% długości elewacji frontowych budynku, usytuowanego wzdłuż ul. Młynarskiej i wzdłuż ul. św. Piotra. Przy czym nie dotyczy to budynku usytuowanego w obszarze wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem (E).
  9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2:
    - 1) dla budynków objętych ochroną konserwatorską, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 9 ust. 10;
    - 2) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu;
    - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
    - 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 75%;
    - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
    - 6) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0,1 do 2,5;
    - 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie może być większy niż 4,5;
    - 8) wysokość zabudowy w odniesieniu do nowo wznoszonych budynków nie może przekraczać 17m;

- 9) minimalna wysokość zabudowy w odniesieniu do nowo wznoszonych budynków nie może być mniejsza niż 6m, przy czym nie dotyczy to budynków infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszcza się :
  - a) dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych dopuszcza się w przedziale od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10<sup>0</sup>;
- 11) usytuowanie miejsc postojowych, dla usług i produkcji dopuszcza się na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenach sąsiednich;
- 12) zachowany fragment oryginalnego ogrodzenia należy zachować i poddać konserwacji i restauracji.

### § 16

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji drogowej publicznej – ulica św. Piotra;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.
2. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:
  - 1) obiekty ciepłownictwa;
  - 2) pompownie ścieków;
  - 3) pompownie wody.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2:
  - 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
  - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 16,1m.

### § 17

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji drogowej publicznej – ulica Młynarska;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.
2. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:
  - 1) obiekty ciepłownictwa;
  - 2) pompownie ścieków;
  - 3) pompownie wody,
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2:
  - 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
  - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 13,2m.

## §18

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR-KP** ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.
2. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:
  - 1) obiekty ciepłownictwa;
  - 2) pompownie ścieków;
  - 3) pompownie wody.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 5,0m.

## **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

### § 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

### § 20

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