DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 kwietnia 2016 r.

Poz. 1931

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2016-04-11 13:22:09

UCHWAŁA NR XVIII/179/16
RADY MIEJSKIEJ LEGNICY

z dnia 29 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy dla terenu Patelec-Elpena

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XLVIII/489/14 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy dla terenu Patelec-Elpena, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy dla terenu Patelec-Elpena, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są:

1) w tekście uchwały;

2) w rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 - „Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy”;

2) załącznik nr 3 - „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 ust.1;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;

6) **terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty, które mogą być zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jeden z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:

   a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o którym mowa w pkt 8,

   b) teren zabudowy usługowej, o którym mowa w pkt 9,

7) **terenie zabudowy produkcyjno - usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, które mogą być zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jeden z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:

   a) teren zabudowy usługowej, o którym mowa w pkt 9,

   b) teren zabudowy produkcyjnej i aktywności gospodarczej, o którym mowa w pkt 10;

8) **terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku wielorodzinnego, zawierającego więcej niż dwa mieszkania, lub pod zespół takich budynków, z zagospodarowaniem terenu obejmującym następujące elementy:

   a) miejsca postojowe / parkingowe i garaże dla samochodów mieszkańców budynku,

   b) miejsca technicznej obsługi budynku, w tym miejsca gromadzenia odpadów stałych,

   c) place gospodarcze,

   d) miejsca rekreacji oraz zieleni przydomowej,

   e) dojazdy i dojścia do budynku lub zespołu budynków oraz do związanych z nimi miejsc postojowych i garaży;

9) **terenie zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty służące działalności z zakresu:

   a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo /kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe - banki, usługi w zakresie ubezpieczenia, poczta, centrum konferencyjne),

   b) handlu detalicznego, z wyjątkiem stacji paliw i sprzedaży samochodów,

   c) gastronomii,

   d) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,

   e) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych - piekarnia, cukiernia,

   f) usług turystyki,

   g) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,

   h) usług informatycznych i łączności,

   i) wystawiennictwa i działalności targowej,

   j) projektowania i innych form pracy twórczej,

   k) kultury i rozrywki,

   l) nauki,

m) oświaty (edukacji),

n) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),

o) opieki społecznej,

p) działalności kościołów,

q) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego);

10) **terenie zabudowy produkcyjnej i aktywności gospodarczej –** należy przez to rozumieć tereny i obiekty, które służą działalności w zakresie:

a) produkcji przemysłowej, z wykluczeniem odzysku, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów oraz składowania, zbierania i przeładunku odpadów (w tym złomowiska),

b) handlu hurtowego i magazynowania,

c) logistyki (przeładunku towarów),

d) obsługi komunikacji i transportu, z wykluczeniem demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów,

e) dystrybucji detalicznej paliw i produktów naftowych - stacje paliw,

f) usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa;

11) **obszarze wspólnego użytkowania –** należy przez to rozumieć część terenu zespołu mieszkaniowego lub mieszkaniowo-usługowego, będącą w dyspozycji jego mieszkańców i użytkowników, na której mogą zostać zlokalizowane następujące wspólne elementy zagospodarowania terenu zespołu:

a) miejsca postojowe / parkingowe i garaże,

b) miejsca technicznej obsługi budynku, w tym miejsca gromadzenia odpadów stałych,

c) place gospodarcze,

d) miejsca rekreacji oraz zieleni przydomowej,

e) dojazdy i dojścia do budynku lub zespołu budynków oraz do związanych z nimi miejsc postojowych i garaży,

f) pasaże;

12) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, którą mogą przekroczyć tylko takie elementy zabudowy jak: zadaszone wejścia do budynków, zabudowane zewnętrzne klatki schodowe i windy, schody zewnętrzne, gzymsy i okapy. Maksymalne wysunięcie ww. elementów względem nieprzekraczalnej linii zabudowy – 1,5m;

14) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;

15) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

16) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust.1, o łącznej powierzchni **9,0423 ha,** w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 2);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 2);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 2);

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 2);

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 3);

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (Rozdział 2);

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 3);

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 2);

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 2);

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 3);

12) granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (Rozdział 2).

3. W planie nie określa się:

1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

2) granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW –ponieważ plan dopuszcza wyłącznie elektrownie fotowoltaiczne na dachach budynków (nie dotyczy terenu 3E), a co za tym idzie:

a) brak podstawy prawnej dla ustalenia ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – który w stanie istniejącym jest już całkowicie zainwestowany;

b) nie stwierdza się występowania znaczącego oddziaływania urządzeń elektrowni fotowoltaicznej na środowisko.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole określające przeznaczenie terenu;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;

6) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

7) ogrodzenie wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

8) zabytkowe przedogródki;

9) zabytkowy chodnik;

10) budynki istniejące do zachowania;

11) obszar wspólnego użytkowania;

12) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

13) granica terenu zamkniętego;

14) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

15) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² nie przekraczającej 2000 m².

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia – wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

1) **PU** – teren zabudowy produkcyjno – usługowej;

2) **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

3) **KK** – teren kolei;

4) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

5) **KD Z** – teren drogi publicznej zbiorczej;

6) **KD L** – teren drogi publicznej lokalnej.

§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

1) 7,0 m i 4,0 m – od linii rozgraniczającej teren 6KD L oraz wyznaczony przez istniejące wzdłuż ul. Św. Wojciecha budynki istniejące do zachowania;

2) 8,0 m – od linii rozgraniczającej teren 5KD Z;

3) 9,0 m – od linii rozgraniczającej teren 2MWU;

4) 10,0 m – od linii rozgraniczającej teren 3E;

5) 20,0 m – od osi elektroenergetycznej linii napowietrznej 110kV;

6) 10,0 m – od wschodniej granicy obszaru objętego opracowaniem powyżej ul. Św. Wojciecha;

7) 20,0 m – od osi toru kolejowego w granicach terenu 4KK.

2. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

1) budynków stacji transformatorowych;

2) budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie;

4) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Budynki wskazane do zachowania i adaptacji, w tym budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczono na rysunku planu jaki „budynki istniejące do zachowania”.

4. Budynki nieoznaczone na rysunku planu jako "budynki istniejące do zachowania" mogą zostać wyburzone, bądź przebudowane, rozbudowane i nadbudowane, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Ustala się zachowanie linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu "budynków istniejących do zachowania", zlokalizowanych obrzeżnie wzdłuż ulic, w tym budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Linię zabudowy ww. budynków, określa usytuowanie ich elewacji frontowej od strony ulicy. Dopuszcza się przekroczenie ww. linii zabudowy maksymalnie o 0,7 m elementami wystroju architektonicznego, takimi jak: gzymsy, pilastry, ryzality, słupy, architektoniczne elementy akcentujące wejścia, natomiast dla balkonów dopuszcza się przekroczenie ww. linii zabudowy o 1,3 m.

6. W przypadku braku linii zabudowy oraz parametru odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogę, linię zabudowy od strony drogi wyznaczają elewacje frontowe istniejących budynków.

7. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

8. Ustala się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW jako obejmującą tereny 1PU, 2MWU, 3E.

9. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:

1) obiektów i urządzeń towarzyszących;

2) nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów);

3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 11) w tym z zakresu łączności publicznej.

10. Zakazuje się stosowania zewnętrznych elementów zagospodarowania takich jak: ogrodzenia, kraty, bramy – wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów.

11. Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Pawłówka o kodzie PLRW6000181386922, która stanowi część scalonej części wód Czarna Woda od Karkoszki do Kaczawy (SO0706) i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów w Legnicy.

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

3. Wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MWU obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

5. Tereny oznaczone symbolami 1PU, 3E, 4KK, 5KD Z i 6KD L nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

6. Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. W przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieszczelnych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

8. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych.

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

10. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

11. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

12. Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej – wyznaczonej na rysunku planu. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej:

1) zagospodarowanie i działania inwestycyjne – zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) ustala się zakaz lokalizacji masztów, wież, wolno stojących nośników reklamowych oraz siłowni wiatrowych.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej ochronie prawnej podlegają:

1) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków – oznaczone na rysunku planu;

2) ogrodzenie wpisane do gminnej ewidencji zabytków (ul. Św. Wojciecha 24) – oznaczone na rysunku planu;

3) historyczne linie zabudowy;

4) przebieg i osie kompozycyjne ulic Senatorskiej i Św. Wojciecha;

5) układ przestrzeni publicznych w obszarze ulic Senatorskiej i Św. Wojciecha, wraz z ich zagospodarowaniem obejmującym przedogródki (ogródki przed fasadą) oraz zabytkowe chodniki – oznaczone na rysunku planu.

3. Przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 jest historyczna forma architektoniczna budynków. Ustala się utrzymanie:

1) gabarytów wysokościowych;

2) kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego;

3) kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji;

4) formy stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, ustala się:

1) zakaz umieszczania na fasadach elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewodów dymowych i wentylacyjnych, reklam nie związanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością;

2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków posiadających architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się termomodernizację od zewnątrz budynków, które nie posiadają oryginalnych ozdobnych elementów wystroju elewacji;

3) zakaz umieszczania na elewacjach transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych o powierzchni reklamowej powyżej 2 m^2;

4) zakaz umieszczania urządzeń informacji wizualnej, w tym tablic i banerów na ogrodzeniach;

5) obowiązek wykonywania wszelkich remontów na całej elewacji, której dotyczą, bez względu na podziały własnościowe.

5. Ochrona wymienionych w ust. 2 elementów zagospodarowania terenu i zabudowy polega na ich zachowaniu i rewaloryzacji oraz na dopuszczeniu ich odbudowy i rozbudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.

6. Nie ustala się ochrony dóbr kultury współczesnej – gdyż nie występują one w granicach obszaru objętego planem.

§ 8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Tereny oznaczone 5KD Z i 6KD L stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. W przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie:

1) elementów zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej;

2) oświetlenia ulicznego;

3) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku;

4) przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskazów, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie ulic lub w och bezpośrednim sąsiedztwie;

5) kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków;

6) ogrodzeń;

7) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych;

8) obiektów infrastruktury technicznej do wysokości nie przekraczającej 1,5 m.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji, przeznaczonych do usytuowania na terenie ulic:

1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych nie może przekroczyć 2,5 m;

2) maksymalna wysokość kiosków gazetowych (z prasą), wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, nie może przekroczyć 3,2 m;

3) maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej lub informacyjnej nie może przekroczyć 1,1 m^2;

4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury) oraz kiosku gazetowego lub wiaty przystankowej nie może przekroczyć 8,5 m^2.

4. Ustala się następujące warunki kształtowania posadzki i nawierzchni dróg:

1) w maksymalnym stopniu zachować relikty historycznych nawierzchni brukowych oraz chodników kamiennych;

2) dopuszcza się nawierzchnie brukowe ulic modernizowanych i przebudowywanych;

3) ustala się zakaz podwyższania rzędnej powierzchni chodników;

4) ciągi piesze i chodniki realizować z drobnogabarytowych elementów – bruku kamiennego i płyt kamiennych lub kostki betonowej;

5) rodzaj kostki betonowej dostosować do charakteru zabytkowego obszaru;

6) w strefie ochrony konserwatorskiej ciągi infrastruktury drogowej, w tym w obszarach wspólnego użytkowania, dostosować do zabytkowego charakteru obszaru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni oraz zieleni;

7) w drogach wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie posadzki i nawierzchni poprzez zróżnicowanie rodzaju nawierzchni dla takich elementów przekroju, jak: ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe;

8) ustala się zakaz budowy przed frontem budynków przedproży i innych elementów występujących powyżej poziomu bruku chodnika (ciągu pieszego).

5. W ciągach ulic kształtować regularne układy zieleni, obejmujące:

1) ciągi i grupy zieleni niskiej (trawniki, kwietniki, ciągi krzewów);

2) szpalery drzew – odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego oraz przebiegu uzbrojenia.

6. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności w danym budynku lub na danej nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o jasnych odcieniach;

2) tablice umieszczać na elewacji z poszanowaniem kompozycji i elementów architektonicznego jej ukształtowania;

3) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;

4) szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku oraz ochronę elementów architektonicznego jej ukształtowania;

5) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej;

6) zespół tablic, obsługujących więcej niż jeden podmiot / instytucję, usytuować w części parterowej, przy wejściu do budynku oraz dodatkowo na witrynie lokalu usługowego;

7) na elewacji budynku mieszkalnego lub usługowego może być umieszczana jedna tablica lub jeden zespół tablic;

8) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno-usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć 0,9 m^2, a na elewacji budynku usługowego - 1,2 m^2;

9) maksymalna powierzchnia dodatkowego nośnika reklamy na witrynie nie może przekroczyć 1,2 m^2;

10) na budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej lub w części drugiej kondygnacji, w sposób wynikający z historycznej tradycji ukształtowania elewacji budynku i witryn;

11) w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się ukształtowanie szyldów z zastosowaniem historycznych symboli oraz historycznej ornamentyki, wzornictwa i detalu.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania ogrodzeń przy obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej:

1) zachować relikty ogrodzeń zabytkowych;

2) ogrodzenia powinny być zrekonstruowane lub dostosowane do ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzenia zabytkowego;

3) stosować ogrodzenia kute metalowe;

4) uwzględnić materiały ikonograficzne i tradycję dotychczasowych rozwiązań;

5) dopuszcza się ogrodzenie pełne /murowane wyłącznie jako kontynuację ogrodzenia zabytkowego;

6) wyklucza się lokalizację ogrodzeń w przestrzeni publicznej ulic przed budynkami usytuowanymi w linii rozgraniczającej ulicy (tworzącymi zwarte ciągi pierzei / fasad) oraz przed budynkami, którym towarzyszą objęte ochroną przedogródki (ogródki przed fasadami).

8. Na terenach nie objętych strefą ochrony konserwatorskiej:

1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg winny się charakteryzować jednakową wysokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych / architektonicznych i materiałowych;

2) wymagane przęsła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 60% powierzchni przęsła;

3) wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych;

4) od strony dróg stosować przęsła metalowe.

9. Ustala się następujące maksymalne wysokości ogrodzeń:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MWU: 1,8 m;

2) dla terenów oznaczonych symbolem PU: 2,0 m;

3) dopuszcza się podwyższenie wysokości ogrodzenia ze względu na wymogi konserwatorskie.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów, zawarto w Rozdziale 3.

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

1. Północna część terenu objętego planem znajduje się w granicach:

1) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q=0,2%);

2) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia Q=1%) – stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wymienionego w ust.1 pkt 2 obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy Prawo wodne.

3. W obszarze objętym planem: udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych lub zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

§ 11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

1. Dla terenów znajdujących się w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz 0,4kV obowiązują ustalenia § 13 ust. 5 pkt 4.

2. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo obszaru kolejowego, realizacja wszelkich inwestycji na obszarze objętym planem – zgodnie z przepisami szczególnymi ze szczególnym uwzględnieniem zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej.

3. Ustala się obowiązek, zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące ulice: Senatorską, Działkową i Św. Wojciecha.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu), w sposób będący konsekwencją układu optymalnego dla obsługi planowanego zagospodarowania.

3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1m.p./50 m^2 p.u;

2) na potrzeby obiektów produkcyjnych – 1 m.p./80 m^2 p.u.;

3) na potrzeby usług, w następującym zakresie:

a) obiekty handlowe: 1 m.p./60 m^2 p.u.,

b) biura: 1 m.p./80 m^2 p.u.,

c) obiekty gastronomii, kluby:1 m.p./50 m^2 p.u.,

d) usługi turystyczne:1 m.p./50 m^2 p.u,

e) obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./60 m^2 p.u.

5. Miejsca do parkowania należy realizować na terenach na których zostaną zlokalizowane obiekty lub zabudowa obsługiwane przez ww. miejsca do parkowania. W bilansie miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się, uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych oraz zlokalizowanych poza obszarem zamieszkiwania miejsc parkingowych i garaży.

6. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami szczególnymi.

§ 13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

1) budowę nowych oraz rozbudowę, adaptację i przebudowę – wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci.

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

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

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

1) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących wodociągów miejskich. Dopuszcza się rozbudowę sieci miejskiego systemu wodociągów;

2) kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do istniejącej kanalizacji ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych. Ścieki wytwarzane w związku z realizacją przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone;

3) kanalizacji ścieków opadowych – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej a docelowo do projektowanej kanalizacji deszczowej. Dla terenów (jezdnie, parkingi, place manewrowe) na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz

innymi substancjami szkodliwymi – wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika;

4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji,

b) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych lub kablowych oraz budowę stacji transformatorowych,

c) dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych oraz wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych. Dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granic działki,

d) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,

e) dla przebiegającej przez obszar objęty planem, istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 110kV wskazuje się pas technologiczny wzdłuż jej przebiegu, o szerokości – 15 m liczonej w poziomie od skrajnych przewodów w obu kierunkach, co daje łącznie cały pas o szerokości 40 m,

f) dla przebiegającej przez obszar objęty planem, istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 0,4kV wskazuje się pas technologiczny wzdłuż jej przebiegu, o szerokości 3 m liczonej w poziomie od skrajnych przewodów w obu kierunkach,

g) w pasach technologicznych ww. linii elektroenergetycznych, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej – zgodnie z przepisami szczególnymi,

h) ustalone w powyższy sposób szerokości pasów technologicznych nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,

i) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa – na zasadach określonych przepisami szczególnymi,

j) na terenach 1PU, 2MWU i 3E dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o łącznej mocy przekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej. Dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej oraz dystrybucyjnej sieci gazowej. Przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy;

6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do projektowanych obiektów. Dopuszcza się przebudowę sieci cieplnych lub zabudowę terenu nad nimi, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami – w oparciu o obowiązujące przepisy;

7) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14. Ustalenia dla terenu **1PU** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjno – usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej, urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² nie przekraczającej 2000 m²;

3) południowa część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej;

4) na terenie znajdują się następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) budynek administracyjny przy ul. Św. Wojciecha 24,

b) budynki produkcyjne przy ul. Św. Wojciech 24,

c) ogrodzenie przy ul. Św. Wojciech 24,

5) ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków, o których mowa w pkt 4:

a) bryła budynku, kształt połaci dachowych,

b) wykrój i układ otworów,

c) ceglany detal architektoniczny elewacji;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,9,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna intensywności zabudowy – 1,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12 ust. 4,

f) dopuszcza się możliwość łączenia budynków również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,

g) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW lokalizować można wyłącznie na dachach budynków. Budowa obejmuje instalację urządzeń wytwarzających energię wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, konstrukcjami i elementy montażowymi, inwerterami, rozdzielnicami, układem pomiarowo – zabezpieczającym i liniami energetycznymi,

h) na terenie zlokalizowanym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne;

7) charakterystyka zabudowy:

a) zabudowa zwarta lub wolno stojąca – usytuowana obrzeżnie wzdłuż ulic oraz wewnątrz terenu, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń zawartych w § 5. ust. 5,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków istniejących z dachem stromym – wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: istniejąca wysokość do zachowania,

- budynków pozostałych – istniejących, projektowanych lub przebudowywanych: 17 m;

d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: attyki, gzymsu, okapu:

- budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: istniejąca wysokość do zachowania,

- budynków pozostałych – istniejących, projektowanych lub przebudowywanych: 14 m;

e) minimalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: attyki, gzymsu, okapu budynku zlokalizowanego od ul. Św. Wojciecha - na zamknięciu ul. kard. B. Kominka: 3 m;

f) dach ukształtowany formą tradycyjną:

- budynków istniejących wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: istniejący do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
- budynków projektowanych lub przebudowywanych budynków innych niż wymienione w tiret pierwsze: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy lub ukształtowane w nawiązaniu do ukształtowania dachów obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 25º do 45º,
- dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych, świetlików, okien dachowych;

8) w przypadku konieczności prowadzania jakichkolwiek robót budowlanych (remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

a) budynki istniejące wraz z budynkami uzupełniającymi (projektowanymi) od strony osi kompozycyjnych i przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8, powinny tworzyć ciąg wzajemnie ze sobą architektonicznie zharmonizowanych elewacji,

b) fasadę w ciągu pierzei ukształtować oddzielnymi elewacjami, o szerokości nawiązującej do wymiarów elewacji historycznej zabudowy lub / i historycznej parcelacji;

c) kompozycję poszczególnych elewacji kształtować w nawiązaniu do podziałów oraz rozwiązań stylistycznych wystroju architektonicznego, zlokalizowanej w obszarze terenu lub jego najbliższym sąsiedztwie zabudowy, zabytkowej i jej charakteru - eklektycznych kamienic czynszowych i usługowych;

d) w ukształtowaniu elewacji od strony przestrzeni publicznej wyróżnić część parterową budynku - podziałami architektonicznymi, sposobem rozmieszczenia okien, powiększonymi wymiarami okien (witryn) i wysokością kondygnacji oraz formą detalu;

e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości poszczególnych elewacji poprzez zróżnicowanie wysokości gzymsów, okapów oraz innych elementów budynku;

f) na elewacji stosować szlachetne materiały, w tym cegłę klinkierową, wykładziny kamienne, tynki szlachetne oraz szkło;

g) dopuszcza się wprowadzenie przeszklonych elewacji, fasad pokrytych miedzią, akcentów architektonicznych i przejazdów bramowych;

h) wyklucza się stosowanie sidingów z tworzyw sztucznych,

i) dopuszcza się zabudowę współczesną - zarówno poprzez zastosowanie współczesnej techniki budowlanej (zaawansowanej technologicznie), jak i rozwiązań uwzględniających współczesne wartości kompozycji architektonicznej,

j) zabudowę, o której mowa w lit.i, kształtować z zachowaniem następujących zasad i warunków:

- budynki wchodzące w skład poszczególnych zespołów budowlanych lub ciągów pierzei wzdłuż ulic poszczególnych terenów, określonych ustaleniami planu, powinny tworzyć ciąg wzajemnie ze sobą architektonicznie zharmonizowanych i jednorodnych stylistycznie elewacji od strony osi kompozycyjnych i przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8;
- na elewacjach, ustala się obowiązek zastosowania cegły klinkierowej, w minimalnym zakresie: 25% powierzchni elewacji;
- dopuszcza się odstąpienie od obowiązku zawartego w tiret drugie, pod warunkiem zastosowania na całej elewacji od strony dróg publicznych fasady przeszklonej (co najmniej w 60%) lub fasady pokrytej miedzią, bądź zastosowania warunków określonych w pkt 8 od lit. a do lit. h;
- w kompozycji elewacji dopuszcza się możliwość rozwiązań uwzględniających współczesne wartości kompozycji architektonicznej, rozwijających wątki architektury zabytkowej miasta o charakterze industrialnym i użyteczności publicznej, zidentyfikowane we właściwych Studiach Historyczno - Urbanistycznych;

9) zasady kształtowania elewacji:

a) stosować monochromatyczną kolorystykę wszystkich elewacji,

b) zachować naturalne materiały wykończeniowe, w tym cegłę klinkierową,

c) dla głównej płaszczyzny elewacji - części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na barwach rozbielonych), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,

d) zmiany kolorystyki realizować na całości elewacji budynku,

e) w budynkach zabytkowych uwzględnić wszystkie elementy architektonicznego ich ukształtowania;

10) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

11) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 15. Ustalenia dla terenu **2MWU** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, droga wewnętrzna, garaże, obszar wspólnego użytkowania, urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW;

3) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej;

4) na terenie znajdują się następujące budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) kamienice czynszowe przy ul. Senatorskiej 53, 55, 57, 59, 61,

b) kamienica czynszowe przy ul. Działkowej 43;

5) ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków, o których mowa w pkt 4:

a) bryła budynku,

b) kształt połaci dachowych,

c) ceramiczne pokrycie połaci dachowych nad fasadą,

d) detal architektoniczny fasady,

e) wykrój i układ otworów,

f) oryginalna stolarka okienna i stolarka drzwi wejściowych,

g) układ klatki ze słupkiem i poręczą,

h) elementy wystroju i wyposażenia wnętrz, w tym sztukaterie, piece, stolarka drzwi wewnętrznych,

i) klatka schodowa, wystrój sieni,

j) kute elementy metalowe,

k) zieleń ogródka frontowego;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy - jak w stanie istniejącym + max.25%,

b) minimalna intensywność zabudowy - jak w stanie istniejącym,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

d) w obrębie terenu 2MWU, elementy zagospodarowania wymienione w § 2 pkt 11, które nie będą mogły zostać zlokalizowane na przynależnych do poszczególnych budynków działkach, należy usytuować w obszarze wspólnego użytkowania, stanowiącym integralną część zespołu,

e) lokalizację obszaru wspólnego użytkowania oznaczono na rysunku planu,

f) dopuszcza się lokalizację parkingów i garaży w części podziemnej i nadziemnej budynków oraz w obszarze podwórka lub w przestrzeni między budynkami,

g) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12 ust.4,

h) dopuszcza się możliwość łączenia garaży również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,

i) nie dopuszcza się garaży typu „blaszak”,

j) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW lokalizować można wyłącznie na dachach budynków. Budowa obejmuje instalację urządzeń wytwarzających energię wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, konstrukcjami i elementy montażowymi, inwerterami, rozdzielnicami, układem pomiarowo – zabezpieczającym i liniami energetycznymi;

7) charakterystyka zabudowy mieszkaniowo - usługowej:

a) zabudowy zwarta - usytuowana obrzeżnie wzdłuż ul. Senatorskiej i Działkowej,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4 + poddasze, dopuszcza się poddasze użytkowe,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków - jak w stanie istniejącym,

d) maksymalna wysokość zabudowy: wyznaczona przez wysokość kalenicy budynków wymienionych w pkt 4 - istniejąca wysokość budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków do zachowania,

e) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: attyki, gzymsu, okapu: wyznaczona przez wysokość gzymsu / okapu budynków wymienionych w pkt 4 - istniejąca wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków do zachowania,

f) dach budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków do zachowania, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,

g) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;

8) w przypadku konieczności prowadzania jakichkolwiek robót budowlanych (remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

a) budynki istniejące wraz z budynkami uzupełniającymi (projektowanymi) od strony osi kompozycyjnych i przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8, powinny tworzyć ciąg wzajemnie ze sobą architektonicznie zharmonizowanych elewacji,

b) fasadę w ciągu pierzei ukształtować oddzielnymi elewacjami, o szerokości nawiązującej do wymiarów elewacji historycznej zabudowy lub / i historycznej parcelacji,

c) kompozycję poszczególnych elewacji kształtować w nawiązaniu do podziałów oraz rozwiązań stylistycznych wystroju architektonicznego, zlokalizowanej w obszarze terenu lub jego najbliższym sąsiedztwie zabudowy, zabytkowej i jej charakteru - eklektycznych kamienic czynszowych i usługowych,

d) w ukształtowaniu elewacji od strony przestrzeni publicznej wyróżnić część parterową budynku - podziałami architektonicznymi, sposobem rozmieszczenia okien, powiększonymi wymiarami okien (witryn) i wysokością kondygnacji oraz formą detalu,

e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości poszczególnych elewacji poprzez zróżnicowanie wysokości gzymsów, okapów oraz innych elementów budynku,

f) na elewacji stosować szlachetne materiały, w tym cegłę klinkierową, wykładziny kamienne, tynki szlachetne oraz szkło,

g) dopuszcza się wprowadzenie przeszklonych elewacji, fasad pokrytych miedzią, akcentów architektonicznych i przejazdów bramowych,

h) wyklucza się stosowanie sidingów z tworzyw sztucznych oraz elewacji z nieotynkowanych bali drewnianych,

i) dopuszcza się zabudowę współczesną - zarówno poprzez zastosowanie współczesnej techniki budowlanej (zaawansowanej technologicznie), jak i rozwiązań uwzględniających współczesne wartości kompozycji architektonicznej,

j) zabudowę, o której mowa w lit i, kształtować z zachowaniem następujących zasad i warunków:

- przewidzieć pionowe i poziome podziały elewacji w proporcjach i wymiarach nawiązujących do historycznych i charakterystycznych podziałów architektonicznych budynków zabytkowych - nieistniejących i istniejących, określonych na podstawie badań architektonicznych i konserwatorskich;
- dach ukształtować formą współczesną lub formą tradycyjną; w przypadku zastosowania formy współczesnej nie obowiązują ustalone w planie układy i spadki dachu;
- w podziałach poziomych wydobyć charakterystyczne dla zabudowy historycznej elementy architektonicznego ukształtowania elewacji, takie jak część cokołową, część pierwszej kondygnacji - parter, przestrzeń między parterem a gzymsem wieńczącym, zwieńczenie budynków, inne podziały charakterystyczne dla klasycznej fasady budynku lub zabytkowej architektury przemysłowej;
- elewacje nie powinny dominować nad zabudową zabytkową i nie stanowić dla niej architektonicznej konkurencji.

12) charakterystyka zabudowy uzupełniającej:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejących zespołów garaży boksowych we wnętrzach blokowych,

b) dopuszcza się uzupełnienie istniejących zespołów garaży boksowych, ukształtowanych z pojedynczych indywidualnych obiektów, pod warunkiem zachowania warunków technicznych lokalizacji i dojazdu oraz wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej terenu,

13) zasady kształtowania elewacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej:

a) stosować monochromatyczną kolorystykę wszystkich elewacji,

b) zachować naturalne materiały wykończeniowe, w tym cegłę klinkierową,

c) dla głównej płaszczyzny elewacji - części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na barwach rozbielonych), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,

d) zmiany kolorystyki realizować na całości elewacji budynku,

e) w budynkach uwzględnić wszystkie elementy architektonicznego ich ukształtowania.

14) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;

15) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 16. Ustalenia dla terenu **3E** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – stacje transformatorowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o łącznej mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,8,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania – 3. Miejsca do parkowania należy zrealizować w liniach rozgraniczających teren 3E.

4) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m,

b) ustala się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45º.

§ 17. Ustalenia dla terenu **4KK** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren kolei;

2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 18. Ustalenia dla terenu **5KD Z** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej, ul. Senatorska i ul. Działkowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, szpalery drzew, ciągi piesze i rowerowe, pasy postojowe, przystanki autobusowe;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu (Z 1/2),

c) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

d) przebieg ścieżki rowerowej dopuszcza się przy południowym krawężniku jezdni ulicy Senatorskiej oraz po wschodniej stronie jezdni ulicy Działkowej,

e) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 19. Ustalenia dla terenu **6KD L** :

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej, ul. Św. Wojciecha;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, szpalery drzew, ciągi piesze i rowerowe, pasy postojowe;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach istniejącego pasa drogowego (w obecnych granicach władania),

b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu (L 1/2),

c) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,

d) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 50 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m,

3) kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45º.

§ 21. Dla wszystkich terenów – ustala się stawkę procentową, 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 w wysokości – 30%.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

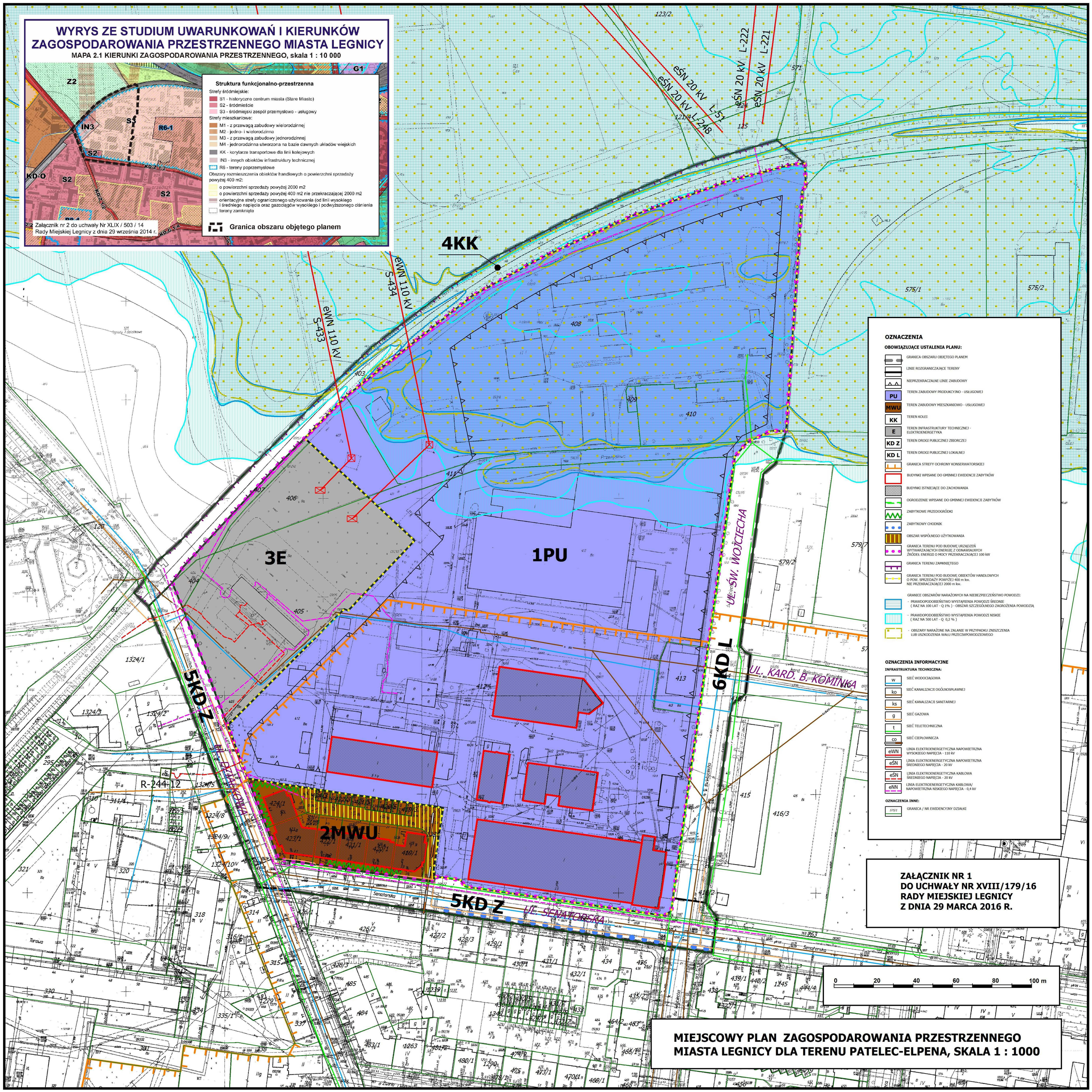
§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

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

Przewodniczący Rady:
W. Szetelnicki

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEGNICY

MAPA 2.1 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, skala 1 : 10 000



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/179/16

Rady Miejskiej Legnicy z dnia 29 marca 2016 r.

Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. Plan nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego lub kanalizacji.

3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania nie wymaga budowy nowych odcinków dróg publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/179/16

Rady Miejskiej Legnicy z dnia 29 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy dla terenu Patelec-Elpena, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 listopada 2015r. do 7 grudnia 2015 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 23 grudnia 2015 r. (16 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.