

(projekt – redakcja do wyłożenia)

**UCHWAŁA NR ..../..../24  
Rady Miejskiej Legnicy  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy –  
terenu położonego na północ od ul. Tadeusza Myśliwca  
przy zbiorczej drodze południowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 3 ust. 1 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLVII/531/22 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 26 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenu położonego na północ od ul. Tadeusza Myśliwca przy zbiorczej drodze południowej, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia 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, **uchwała się co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenu położonego na północ od ul. Tadeusza Myśliwca przy zbiorczej drodze południowej zwany dalej planem.
2. Planem obejmuje się obszar, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:
  - 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”;
  - 2) załącznik nr 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”;
  - 3) załącznik nr 4 – „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

### § 3.

1. W planie określono:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 13) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
  - 1) zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
  - 2) tereny górnicze;
  - 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 5) obszary przeznaczone do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278).
4. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:
  - 1) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;
  - 2) przebiegi linii rozgraniczających;
  - 3) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniami, o których mowa w §5 ust. 1;
  - 4) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy.

#### § 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków, wiat i obiektów kontenerowych, za wyjątkiem odstępstw ustalonych w niniejszym planie;
- 2) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki, budowle, wiaty i obiekty kontenerowe oraz zespoły takich obiektów;
- 3) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej oraz altany ogrodowe;
- 4) wysokości zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 12<sup>0</sup>.

#### § 5.

1. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą, obligatoryjną formą wykorzystania terenu, zajmującą minimum 70% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające, w tym zabudowa towarzysząca, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, place zabaw i zieleń.
3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu.
4. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

### **Rozdział 2.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.**

#### § 6.

Teren oznaczony symbolem **1MN-MW-U**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług w zakresie zgodnym z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) parkingi i miejsca postojowe;
  - 2) drogi wewnętrzne;
  - 3) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
  - 1) 5 m dla zabudowy towarzyszącej;
  - 2) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) 12 m dla budynków usługowych;
  - 4) 16,5 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dachami płaskimi;
  - 5) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dachami stromymi.
4. Zabudowa, o której mowa w ust. 3 pkt 4 i 5 nie może przekraczać 5 kondygnacji nadziemnych.
5. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45.
6. Ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,75.
7. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni;
  - 2) dla zabudowy towarzyszącej – płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni;
8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.
9. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - 1) 750 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej;
  - 2) 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej;
  - 3) 250 m<sup>2</sup> – dla zabudowy szeregowej.
10. Ustalone w ust. 9 minimalne wielkości wydzielonych działek nie dotyczą parceli wydzielanych w celu powiększenia i poprawy warunków zagospodarowania na działkach sąsiednich.
11. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie wskaźnika:
  - 1) minimum 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) minimum 300 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;
  - 3) minimum 150 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie szeregowej.
12. Ustala się przebiegi ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
13. Część terenu leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych oraz wymóg zastosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych i materiałowych mających na celu zminimalizowanie ewentualnych strat powodziowych, w szczególności zakazu lokalizacji podpiwniczeń, wymogu wyniesienia parteru ponad poziom wód powodziowych Q1% i wymogu zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniem w czasie powodzi.

14. W przypadku lokalizacji zabudowy usługowej związanej z opieką społeczną należy ją lokalizować poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

### **§ 7.**

Teren oznaczony symbolem **1KDL**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) zieleń.
3. Szerokość pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

### **§ 8.**

Teren oznaczony symbolem **1IE**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren elektroenergetyki.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy innej niż związana z przeznaczeniem podstawowym.
4. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – maksimum 0,5.
5. Ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 0,5.
6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość dopuszczonej nowej zabudowy 5 m.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 5%.

### **§ 9.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania tych terenów.
2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności:
  - 1) okapy, gzymsy, ryzality i elementy odwodnienia dachu wysunięte o maksimum 0,50 m;
  - 2) wykusze, ganki, zadaszenia przedwejsciowe, podesty, werandy, balkony wysunięte mniej niż 2 m poza obrys rzutu budynku;
  - 3) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy bez ograniczeń w granicach własnej nieruchomości.
4. Ustala się wymaganą odległość zabudowy od granic ewentualnie wydzielanych dróg wewnętrznych minimum 5 m.
5. W miejscach, dla których na rysunku planu lub w ustaleniach uchwały nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.
6. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z innymi ustaleniami planu lub z przepisami odrębnymi.

7. Dla nowych obiektów ustala się:
  - 1) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze ceglastym, czerwonym, szarym lub grafitowym;
  - 2) zakaz stosowania blachy falistej oraz materiałów bitumicznych w pokryciach dachów stromych;
  - 3) stosowanie w wykończeniu budynków naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, szkła, łupka, dachówki;
  - 4) zakaz stosowania w kolorystyce budynków kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczania na elewacji elementów odblaskowych;
  - 5) zakaz stosowania w elewacjach okładzin sztucznych, okładzin typu „siding”, blachy trapezowej oraz drewnianych bali nieotynkowanych;
  - 6) zakaz lokalizacji blaszanych obiektów gospodarczych i blaszanych garaży.

## **§ 10.**

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się teren oznaczony symbolem 1MN-MW-U do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”. W przypadku wykorzystania całości lub części terenu pod zabudowę usługową z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania teren ten lub jego część kwalifikuje się jako „tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, a w przypadku wykorzystania terenu pod usługi inne niż wymienione powyżej teren nie podlega ochronie akustycznej. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń i spełniających wymogi przepisów antysmogowych.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej lub terenu ustalono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek lub nieruchomości nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.
5. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie: hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.
6. W granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji składowisk odpadów i innych obiektów gospodarki odpadami.
7. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
8. W granicach obszaru objętego planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
9. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

## **§ 11.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych.**

W granicach obszaru objętego planem nie ma obiektów i terenów podlegających ochronie. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

## **§ 12.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem jest droga publiczna oznaczona symbolem 1KDL.
2. W liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

## **§ 13.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Ustalone w §6 spadki dachów dotyczą głównych połaci dachu, kształtujących podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych i klatek schodowych.
3. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

## **§ 14.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

1. Na rysunku planu, na podstawie map zagrożenia powodziowego, oznaczono granice obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.
2. Obszary, o których mowa w ust. 1 stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz ustalenia zawarte w §6 niniejszej uchwały.

## **§ 15.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

## **§ 16.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez sieć istniejących dróg publicznych – ulicy Myśliwca i oznaczonej symbolem 1KDL ulicy Karlińskiego (tylko istniejącym zjazdem) oraz ewentualnie wydzielonych dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym.
2. Dla dróg wewnętrznych lub dojazdów dopuszczonych do realizacji jako przeznaczenie uzupełniające lub w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 6 m.
3. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości dla:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
  - 3) biur – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) gastronomii i rozrywki – 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) handlu detalicznego, usług drobnych – 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 6) obsługi turystyki – 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe;
  - 7) obiektów kultury, obiektów kształcenia dodatkowego – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 8) usług wychowania i oświaty – 1 miejsce parkingowe na 1 oddział;
  - 9) usług zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc użytkowych lub 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 10) obiektów sportu i rekreacji - 1 miejsce parkingowe na 15 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
  - 11) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić jako terenowe, pod wiatami lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.
5. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - 1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
  - 2) na pozostałych terenach – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.
6. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów w ilości dla:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 na jedno mieszkanie;
  - 2) gastronomii – 3 na 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) biur – 1,6 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) obiektów konferencyjnych, hoteli, obiektów do parkowania – 2,5 na 100 miejsc;
  - 5) pozostałych usług – 1,6 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce postojowe na 20 miejsc pracy.

## **§ 17.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.



2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy i modernizacji istniejących systemów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustalonym zainwestowaniem terenów sąsiednich.
3. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.
4. Ustala się prowadzenie nowych sieci i urządzeń technicznych w granicach dróg wewnętrznych lub dojazdów oraz wzdłuż granic działek dopuszczając odstępianie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.
5. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dopuszczając, w uzasadnionych przypadkach, odprowadzenie do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych.
8. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych z wykorzystaniem sieci ciepłych lub przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń § 10 ust. 2.
9. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
10. W przypadku realizacji stacji transformatorowych lub masztów telekomunikacyjnych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek lub bezpośrednio do granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem ustalonych planem linii zabudowy oraz wymogów przepisów odrębnych.
11. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
12. Nie dopuszcza się instalowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wykorzystujących do produkcji energii biomasę lub siłę wiatru.
13. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3. Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.**

#### **§ 18. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału:
  - 1) 1000 m<sup>2</sup> – dla zabudowy usługowej;

- 2) 750 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;
  - 2) 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
  - 3) 250 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału – 10 m.
  4. Ustala się kąt położenia granic działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.
  5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 10 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 5 m.

#### **§ 19.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe.**

#### **§ 20.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

#### **§ 21.**

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

załącznik nr 2  
do uchwały Nr ..../.../24  
Rady Miejskiej Legnicy  
z dnia ..... 2024 r.

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

**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**

1. Obszar objęty pracami planistycznymi nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest zabudowany, ale leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, a więc posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych (ogólnospławnych lub sanitarnych), gazowych, elektroenergetycznych i teletechnicznych. Właściciel terenu uzyskał stosowne decyzje i rozpoczął już budowę niezbędnego uzbrojenia terenu.
2. Nowa zabudowa będzie miała charakter uzupełniający istniejącą tkankę więc nie wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.
3. Realizacja ustaleń planu nie będzie również wymagać budowy nowych dróg publicznych oraz ich wyposażenia w kanalizację deszczową i oświetlenie realizowane ze środków komunalnych.
4. Źródłem finansowania ewentualnych inwestycji, o których mowa wyżej może być budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.
5. Dopuszcza się realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

załącznik nr 4  
do uchwały Nr ..../..../24  
Rady Miejskiej Legnicy  
z dnia ..... 2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**