

(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 w rejonie ul. Bydgoskiej, torów kolejowych i rzeki Czarnej Wody**

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 XLIII/509/22 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenu położonego w rejonie ul. Bydgoskiej, torów kolejowych i rzeki Czarnej Wody, 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 w rejonie ul. Bydgoskiej, torów kolejowych i rzeki Czarnej Wody 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.
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 planach 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) przebiegi linii rozgraniczających;
 - 2) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniami, o których mowa w §5 ust. 1;
 - 3) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;
 - 5) teren, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu ze względu na sąsiedztwo obszaru kolejowego.

§ 4.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków, budowli, 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 12⁰.

§ 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, chyba, że z przepisów szczegółowych wynika inaczej. 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**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi za wyjątkiem inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) drogi wewnętrzne;
 - 3) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla zabudowy towarzyszącej – 3 m przy dachu płaskim i 5 m przy dachu stromym;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 10 m.
4. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30.
5. Ustala się wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8.

6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 30 do 45 stopni;
 - 2) dla zabudowy towarzyszącej – płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.
8. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie wskaźnika:
 - 1) minimum 500 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) minimum 300 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) minimum 150 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie szeregowej.
9. Ustala się przebieg ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
10. Ustala się zastosowanie w budynkach lokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu we wnętrzu.

§ 7.

Tereny oznaczone symbolami **1MW** i **2MW**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi wbudowane;
 - 2) miejsca postojowe;
 - 3) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – jak w stanie istniejącym.
5. Ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – jak w stanie istniejącym.
6. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – jak w stanie istniejącym.

§ 8.

Teren oznaczony symbolem **1MW-U**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren 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) miejsca postojowe;
 - 2) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – jak w stanie istniejącym.
5. Ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – jak w stanie istniejącym.
6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy – jak w stanie istniejącym.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – jak w stanie istniejącym.

§ 9.

Tereny oznaczone symbolami 1U-P i 2U-P

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny usług lub produkcji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi i miejsca postojowe;
 - 2) drogi wewnętrzne, dojazdy oraz place;
 - 3) infrastruktura techniczna.
3. W granicach terenu oznaczonego symbolem 1U-P dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² nie przekraczającej 2000 m².
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków przeznaczenia podstawowego – 14 m;
 - 2) dla obiektów i urządzeń wyposażenia technologicznego 20 m – w przypadkach uzasadnionych wymaganiami technologicznymi, na części budynku nie przekraczającej 20%.
5. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,65.
6. Ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,3.
7. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni.
8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 15%.
9. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10.

Teren oznaczony symbolem 1U-P-KO

1. Podstawowe przeznaczenie – teren usług lub produkcji lub obsługi komunikacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi i miejsca postojowe;
 - 2) drogi wewnętrzne, dojazdy oraz place;
 - 3) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków przeznaczenia podstawowego – 14 m;
 - 2) dla obiektów i urządzeń wyposażenia technologicznego 20 m – w przypadkach uzasadnionych wymaganiami technologicznymi, na części budynku nie przekraczającej 20%.
4. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,65.
5. Ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,3.

6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 15%.
8. Ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11.

Tereny oznaczone symbolami **1U-KO i 2U-KO**

1. Podstawowe przeznaczenie tereny usług lub obsługi komunikacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 12 m.
4. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,55.
5. Ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0.
6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 15%.
8. Ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12.

Teren oznaczony symbolem **1US-ZP**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) ciągi piesze i rowerowe.
3. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych oraz małej architektury.
4. Dla dopuszczonej zabudowy ustala się:
 - 1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,10;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy – 6 m.
5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.

§ 13.

Teren oznaczony symbolem **1KDZ**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi zbiorczej – odcinek ulicy Bydgoskiej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) trasa rowerowa – wariant trasy Via Regia;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) zieleń.
3. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

4. Szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu – to jest zmienna od 23,1 do 31,3 m z lokalnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania.

§ 14.

Tereny oznaczone symbolami **1KR i 2KR**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) miejsca postojowe;
 - 3) zieleń.
3. Szerokość pasa drogowego – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania i placu nawrotowego.

§ 15.

Teren oznaczony symbolem **1Z**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zieleni.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) ciągi piesze i rowerowe;
 - 3) obiekty związane z gospodarką wodną i urządzenia wodne.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną i urządzeń wodnych.
4. Dla dopuszczonej zabudowy ustala się:
 - 1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – minimum 0, maksimum 0,01;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,01;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy – 5 m.
5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 90%.
6. Część terenu leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych oraz nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem w czasie powodzi.
7. Lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie terenu kolejowego musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 16.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania poszczególnych 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. W miejscach, dla których na rysunku planu nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.
5. W przypadku rozbudowy lub remontu budynków istniejących nie spełniających wymogów przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczają elewacje tych budynków od strony terenów kolejowych.
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 oraz przy prowadzeniu robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych 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) zakaz stosowania w kolorystyce budynków kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczania na elewacji elementów odblaskowych;
 - 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin sztucznych, okładzin typu „siding”, blachy trapezowej oraz drewnianych bali nieotynkowanych.

§ 17.

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia zasad ochrony przed hałasem zalicza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW-U) do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, a teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej do grupy „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”. Dla części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 1MN położonego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu we wnętrzu. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymanie 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.

§ 18.

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.

§ 19.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem jest droga publiczna oznaczona symbolem 1KDZ oraz teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1US-ZP.
2. W liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

§ 20.

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. Ustalono w ustaleniach szczegółowych spadki dachów dotyczą głównych połaci dachu, kształtujących podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych i klatek schodowych.
3. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej w ustaleniach szczegółowych geometrii dachów w budynkach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji istniejącej geometrii.
4. Na działkach zabudowanych w stanie istniejącym i nie spełniających ustalonych w planie wymagań dotyczących wskaźnika zabudowy działki, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej dopuszcza się ich powiększenie maksymalnie o 20% w stosunku do stanu istniejącego.

5. W zabudowie usługowej dopuszcza się stosowanie dominant architektonicznych o maksymalnej wysokości 3 m powyżej najwyższego elementu dachu i powierzchni rzutu nie przekraczającej 15% powierzchni zabudowy budynku, na którym dominanta jest realizowana.
6. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 21.

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 szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują wymogi przepisów odrębnych.
2. Duża część obszaru objętego planem leży w granicach złoża węgla brunatnego Legnica – pole zachodnie: nr złoża WB 443, złożo kopaliny podstawowej - węgla brunatnego, niezagospodarowane, rozpoznane szczegółowo. Dla złoża nie ustanowiono terenu górniczego.

§ 22.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W granicach terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu, w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i obowiązują wymogi i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczące usytuowania obiektów budowlanych, drzew i krzewów w stosunku do granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie granicy toru kolejowego.
2. Teren objęty planem przecina istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV. W pasie technologicznym o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz:
 - 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) zakaz sadzenia roślinności, której wysokość przekracza 3 m w odległości 12,5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach.
3. W granicach obszaru objętego planem znajdują się napowietrzne i kablowe linie średniego napięcia 20 kV, dla których, do czasu ewentualnej przebudowy odcinków kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, w pasach technologicznych o szerokości odpowiednio 14 m (po 7 m od osi linii napowietrznej w obu kierunkach) oraz 0,5 m (po 0,25 m od osi linii kablowych w obu kierunkach), obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz:
 - 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) zakaz sadzenia roślinności, której wysokość przekracza 3 m w odległości 6 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach.
4. W granicach obszaru objętego planem znajdują się sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia, dla których w strefach kontrolowanych o szerokości 1 m obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

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

§ 23.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz 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, administracji – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione;
 - 4) gastronomii i rozrywki – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) handlu detalicznego, usług drobnych – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni sprzedaży;
 - 6) obsługi turystyki – 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe;
 - 7) obiektów kultury, obiektów kształcenia dodatkowego – 1 miejsce parkingowe na 100 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej;
 - 12) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i pozostałej działalności gospodarczej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione.
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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie wymaga się;
 - 2) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
 - 3) 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) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – 2 na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
 - 3) gastronomii – 3 na 100 m²;
 - 4) bibliotek, domów kultury – 2 na 100 m²;

- 5) hal sportowych, boisk, sali koncertowych – 5 na 100 miejsc;
- 6) biur – 1,6 na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) obiektów konferencyjnych, hoteli, obiektów do parkowania – 2,5 na 100 miejsc;
- 8) obiektów rekreacyjno-sportowych, szkoleniowo-rekreacyjnych, pływalni – 1,5 na 10 użytkowników jednocześnie;
- 9) szkół – 4,5 na 1 salę dydaktyczną;
- 10) obiektów produkcyjnych i pozostałej działalności gospodarczej – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc pracy.

§ 24.

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 liniach rozgraniczających dróg, 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, odprowadzanie do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych. Wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania kolejowych urządzeń odwadniających.
8. Ustala się ogrzewanie istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych z wykorzystaniem sieci ciepłych lub przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń §17 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.

§ 25. 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 – 1000 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału – 25 m.
4. Ustala się kąt położenia granic działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego mieszczącej 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 m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 5 m.

§ 26. 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:

- 1) dla terenów usługowo-produkcyjnych i usługowo-komunikacyjnych – 30%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej – 15%;
- 3) dla pozostałych terenów 1%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 28.

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. Przeważająca część obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest zabudowana i zagospodarowana. Ponadto teren leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, a więc posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz ciepłowniczych - część terenu objętego planem.
2. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu niektóre parcele, w stanie istniejącym wolne od zabudowy, przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej lub produkcyjno-usługowej lub związanej z obsługą komunikacji. 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 zmiany 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 będzie 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**