

**UCHWAŁA NR ..../.../20  
Rady Miejskiej Legnicy  
z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy –  
terenów inwestycyjnych położonych przy ul. Koskowickiej, planowanej obwodnicy  
południowo-wschodniej oraz torach kolejowych Legnica-Jawor**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr V/93/19 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenów inwestycyjnych położonych przy ul. Koskowickiej, planowanej obwodnicy południowo-wschodniej oraz torach kolejowych Legnica-Jawor, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy przyjętego uchwałą Nr XLIV/425/02 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2002 r. ze zmianami (t.j. uchwała Rady Miejskiej Legnicy Nr LI/553/18 z dnia 24 września 2018 r.) **uchwała się co następuje:**

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

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenów inwestycyjnych położonych przy ul. Koskowickiej, planowanej obwodnicy południowo-wschodniej oraz torach kolejowych Legnica-Jawor zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar ograniczony ulicami Sudecką i Koskowicką, planowaną obwodnicą południowo-wschodnią, granicą miasta Legnicy oraz linią kolejową nr 137 relacji Katowice-Legnica, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załączniki 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.**

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 i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) 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;
  - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 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) granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także jego strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
    - 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
    - 2) tereny górnicze;
    - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
    - 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
    - 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
    - 6) 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 2018 r. poz. 1398 ze zm.).
  4. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:
    - 1) przebiegi linii rozgraniczających;
    - 2) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniami, o których mowa w §4 ust. 1;
    - 3) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy;
    - 4) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;
    - 5) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

#### **§ 4.**

1. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu i 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. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej, w tym 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, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 40% 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.**

#### **§ 5.**

Tereny oznaczone symbolami **1 MN,U** i **2 MN,U**

1. Podstawowe przeznaczenie:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny zabudowy usługowej – za wyjątkiem inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) parkingi i miejsca postojowe;
  - 3) infrastruktura techniczna.
3. W granicach terenu 2 MN,U dopuszcza się lokalizację stacji paliw.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
5. W przypadku lokalizacji stacji paliw i zabudowy mieszkaniowej łącznie ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 m oddzielającego obie te funkcje.
6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
  - 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
  - 2) 12 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.
7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,3.
8. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,7.
9. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 30%.
10. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy płaskie lub strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych do 45 stopni.
11. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.
12. Ustala się przebiegi określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) dla terenu 1 MN,U w odległości 10 m od linii rozgraniczającej od strony drogi 25 KDZ, 4 i 6 m od strony drogi 24 KDZ oraz 30 m od granicy terenu kolejowego;
- 2) dla terenu 2 MN,U w odległości 30 m od linii rozgraniczającej projektowanej obwodnicy 23 KDGP – dla zabudowy mieszkaniowej lub 10 m od linii rozgraniczającej projektowanej obwodnicy – dla pozostałej zabudowy, 8 m od linii rozgraniczającej od strony drogi 26 KDZ i od 3 do 4,5 m od południowej linii rozgraniczającej.

## § 6.

Tereny oznaczone symbolami od **3 MN,MW,U** do **11 MN,MW,U**

1. Podstawowe przeznaczenie:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) tereny zabudowy usługowej – za wyjątkiem inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
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) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
  - 2) 12 m dla budynków jednorodzinnych i usługowych;
  - 3) 25 m dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,50.
5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,5.
6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy 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 – 40%.
8. Ustala się przebieg ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
  - 1) dla terenu 3 MN,MW,U – 8 m od linii rozgraniczającej od strony drogi 26 KDZ, 5 m od linii rozgraniczającej od strony dróg 27 KDD i 29 KDW oraz 4 m od linii rozgraniczającej od strony drogi 32 KDW;
  - 2) dla terenów od 4 MN,MW,U do 11 MN,MW,U – w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg.

## § 7.

Teren oznaczony symbolem **12 U**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) miejsca postojowe;
  - 2) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 12 m. Dopuszcza się odstąpienie od tej wysokości dla obiektów technicznych związanych z funkcjonowaniem Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,40.

5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0.
6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy 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 – 20%.
8. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
9. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi 23 KDGP oraz 5 m od linii rozgraniczających od strony dróg 27 KDD i 28 KDW – zgodnie z rysunkiem planu.

## **§ 8.**

Tereny oznaczone symbolami od **13 U** do **15 U**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) tereny sportu i rekreacji;
  - 2) parkingi i miejsca postojowe;
  - 3) infrastruktura techniczna.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 12 m.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,50.
6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,2.
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 – 40%.
9. Ustala się przebiegi ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - 1) dla terenów 13 U i 14 U w odległości 10 m od linii rozgraniczającej projektowanej obwodnicy 23 KDGP i 5 m od linii rozgraniczających od strony pozostałych dróg;
  - 2) dla terenu 15 U w odległości 8 m od linii rozgraniczającej od strony drogi 26 KDZ, 5 m od linii rozgraniczającej od strony drogi 27 KDD i 4 m od linii rozgraniczającej od strony drogi 32 KDW.

## **§ 9.**

Teren oznaczony symbolem **16 ZP,US**

1. Podstawowe przeznaczenie:
  - 1) teren zieleni urządzonej;
  - 2) teren sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi;
  - 2) parkingi i miejsca postojowe;
  - 3) infrastruktura techniczna;
  - 4) ciągi piesze i rowerowe.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 10 m.
4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,1.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 50%.

## **§ 10.**

Teren oznaczony symbolem **17 E**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy innej niż związana z przeznaczeniem podstawowym.

## **§ 11.**

Teren oznaczony symbolem **18 E,Z**

1. Podstawowe przeznaczenie:
  - 1) teren infrastruktury technicznej, w tym związanej z wytwarzaniem energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
  - 2) teren zieleni.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
  - 2) parkingi i miejsca postojowe;
  - 3) ciągi piesze i rowerowe.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 5 m.
4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,5.
5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 40%.
6. Ustala się wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjnej złożonego z zimozielonych gatunków drzew i krzewów od strony terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem ustaleń §27 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały.
7. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym.

## **§ 12.**

Teren oznaczony symbolem **19 G**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy innej niż związana z przeznaczeniem podstawowym.

## **§ 13.**

Teren oznaczony symbolem **20 E,Z**

1. Podstawowe przeznaczenie:
  - 1) teren infrastruktury technicznej, w tym związanej z wytwarzaniem energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
  - 2) teren zieleni.

2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
  - 2) ciągi piesze i rowerowe.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 5 m.
4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,5.
5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 40%.
6. Ustala się wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjnej złożonego z zimozielonych gatunków drzew i krzewów od strony terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem ustaleń §27 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały.
7. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym.

#### **§ 14.**

Teren oznaczony symbolem **21 ZL**

1. Podstawowe przeznaczenie - lasy.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;
  - 2) drogi dojazdowe do gruntów leśnych;
  - 3) zieleń niska;
  - 4) wody powierzchniowe;
  - 5) obiekty infrastruktury technicznej – w zakresie niesprzecznym z zasadami ochrony gruntów leśnych.
3. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym.

#### **§ 15.**

Teren oznaczony symbolem **22 T**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość masztu telefonii komórkowej – jak w stanie istniejącym.
4. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym.

#### **§ 16.**

Teren oznaczony symbolem **23 KDGP**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego – projektowana obwodnica południowo-wschodnia.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Szerokość pasa drogowego 40 m z lokalnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania.

## § 17.

Tereny oznaczone symbolami **24 KDZ, 25 KDZ i 26 KDZ**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej – odcinki ulic Sudeckiej (24 KDZ) i Koskowickiej (26 KDZ) oraz projektowana droga zbiorcza (25 KDZ).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) miejsca postojowe.
3. Szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) dla 24 KDZ – zgodnie ze stanem istniejącym, to jest zmienna od 17,9 do 25,6 m z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;
  - 2) dla 25 KDZ – zmienna, to jest od 39 do 54,7 m z lokalnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;
  - 3) dla 26 KDZ – zgodnie ze stanem istniejącym, to jest zmienna od 13,5 do 17,7 m z lokalnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania.

## § 18.

Teren oznaczony symbolem **27 KDD**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) miejsca postojowe.
3. Szerokość pasa drogowego – zmienna, to jest od 12 do 14,3 m z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań.

## § 19.

Tereny oznaczone symbolami od **28 KDW do 32 KDW**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Szerokość pasa drogowego
  - 1) dla 28 KDW – 12 m z lokalnym poszerzeniem w obrębie placu nawrotowego;
  - 2) dla 29 KDW i 30 KDW – 10 m z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań;
  - 3) dla 31 KDW – zmienna od 8 do 16,8 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;
  - 4) dla 32 KDW – zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym z lokalnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania.
4. Nie dopuszcza się włączenia drogi 28 KDW do projektowanej obwodnicy oznaczonej symbolem 23 KDGP.

## § 20.

Teren oznaczony symbolem **33 KDP**

1. Podstawowe przeznaczenie – ciąg pieszy i rowerowy.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Szerokość pasa 5 m.



## **§ 21.**

### **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. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty, schody, okapy, werandy, balkony wysunięte mniej niż 2 m poza obrys rzutu budynku.
3. W miejscach, dla których na rysunku planu nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.
4. 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 przepisami odrębnymi.
5. Ustala się:
  - 1) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze ceglonym, czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
  - 2) zakaz stosowania blachy falistej i dachówkowej 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) wyklucza się stosowanie w kolorystyce budynków barw podstawowych, kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie 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 garaży.

## **§ 22.**

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

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej i usługowej (MN,U i MW,MN,U) do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
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 nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.
5. W granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji składowisk odpadów.
6. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
7. W granicach obszaru objętego planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

8. W zagospodarowaniu terenów wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami dopuszczając przełożenie rowów i cieków wodnych, a także ich zastąpienie kolektorami pod warunkiem zapewnienia przepustowości gwarantującej odbiór wód w warunkach wezbrań.
9. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

### **§ 23.**

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują stanowiska archeologiczne. W bliskim sąsiedztwie obszaru znajduje się stanowisko archeologiczne, które zostało wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z przepisami odrębnymi ochronie podlega oznaczone na rysunku planu stanowisko archeologiczne oraz jego sąsiedztwo. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie.

### **§ 24.**

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

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem są elementy układu komunikacji, to jest drogi publiczne oznaczone symbolami 23 KDGP, 24 KDZ, 25 KDZ, 26 KDZ, 27 KDD oraz wewnętrzne drogi publiczne oznaczone symbolami 28 KDW, 29 KDW, 30 KDW i 31 KDW.
2. W liniach rozgraniczających dróg 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.

### **§ 25.**

#### **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. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej w ustaleniach szczegółowych geometrii dachów:
  - 1) w budynkach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji istniejącej geometrii;
  - 2) dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych.
3. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w obiektach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji ich istniejącej wysokości.
4. 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.

5. 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 dostosowanie tych parametrów do poziomu zgodnego ze stanem istniejącym.
6. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

## **§ 26.**

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

1. Usytuowanie obiektów budowlanych, drzew i krzewów w stosunku do osi skrajnego toru oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie granicy toru kolejowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla części obszaru objętego planem, położonego w granicach strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej w Legnicy, obowiązują ograniczenia i zasady gospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi oraz decyzją nr OŚR.6210/2/2004 Prezydenta Miasta Legnicy, w szczególności:
  - 1) w granicach strefy bezpośredniej zabrania się wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów;
  - 2) w granicach strefy pośredniej zabrania się wznoszenia zwartej zabudowy wielopiętrowej i sadzenia drzew w zwartych zespołach.

## **§ 27.**

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

1. Teren objęty planem przecinają istniejące napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110 kV. W pasie technologicznym istniejących linii 110 kV o szerokości odpowiednio 40 m (po 20 m od osi linii napowietrznych) oraz 11 m (po 5,5 m od osi linii kablowych) 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.
2. 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 15 m (po 7,5 m od osi linii napowietrznych w obu kierunkach) oraz 3 m (po 1,5 m od osi linii kablowej 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.
3. Obszar objęty planem przecina gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia - odgałęzienie relacji Legnica Bartoszów o średnicy nominalnej DN 150 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa oraz dystrybucyjna sieć gazowa średniego ciśnienia.
4. Dla gazociągów, o których mowa w ust. 3, w okresie ich użytkowania, obowiązują strefy kontrolowane o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych.

5. W strefach kontrolowanych istniejących sieci gazowych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
  - 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2 m od osi gazociągu;
  - 3) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

## **§ 28.**

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych.
2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, realizację dróg wewnętrznych lub dojazdów o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m.
3. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów;
  - 3) dla obiektów sportowych i rekreacyjno-sportowych – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników.
4. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić jako terenowe 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 terenach usługowych – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.
6. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów w ilości:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 na jedno mieszkanie;
  - 2) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> – 2 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 3) dla gastronomii – 3 na 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla bibliotek, domów kultury – 2 na 100 m<sup>2</sup>;
  - 5) dla hal sportowych, boisk, sal koncertowych – 5 na 100 miejsc;
  - 6) dla biur – 1,6 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla obiektów konferencyjnych, hoteli, obiektów do parkowania – 2,5 na 100 miejsc;
  - 8) dla obiektów rekreacyjno-sportowych, szkoleniowo-rekreacyjnych, pływalni – 1,5 na 10 użytkowników jednocześnie;
  - 9) dla szkół – 4,5 na 1 salę dydaktyczną.

## **§ 29.**

### **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. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii napowietrznych 110kV zasilających stację Górka, na dwutorowe linie napowietrzne 110kV.
4. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.
5. 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.
6. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się ogrzewanie istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych z wykorzystaniem sieci ciepłych lub przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń § 22 ust. 2.
9. W przypadku realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek lub bezpośrednio do granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem ustalonego planem linii zabudowy.
10. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
11. W granicach terenów oznaczonych symbolami 18 E,Z i 20 E,Z dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – z wyłączeniem wiatraków. Linie rozgraniczające te tereny stanowią jednocześnie granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Na pozostałych terenach dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW – z wyłączeniem wiatraków.
12. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 30.**

#### **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 wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 25 m.
4. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek 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 – 1 m<sup>2</sup> i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 1 m.

#### **§ 31.**

#### **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.**

#### **§ 32.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

#### **§ 33.**

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

załącznik nr 2  
do uchwały Nr ..../..../20  
Rady Miejskiej Legnicy  
z dnia ..... 2020 r.

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

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenów inwestycyjnych położonych przy ul. Koskowskiej, planowanej obwodnicy południowo-wschodniej oraz torach kolejowych Legnica-Jawor do publicznego wglądu, to jest w okresie od dnia ..... do ..... 2019 r. oraz po zakończeniu wyłożenia, w okresie przewidzianym na składanie uwag do projektu planu nie zostały zgłoszone uwagi/zostały zgłoszone następujące uwagi .....

*(załącznik zostanie ostatecznie zredagowany po zakończeniu wyłożenia  
oraz upłynięciu terminu przewidzianego na składanie uwag)*

**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. Część obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest zabudowana. Ponadto teren 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.
2. Zgodnie z ustaleniami planu niektóre parcele, w stanie istniejącym wolne od zabudowy, przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, pomimo, że nowa zabudowa będzie miała charakter uzupełniający istniejącą tkankę wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.
3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania będzie również wymagać budowy nowych odcinków dróg publicznych oraz ich wyposażenia w kanalizację deszczową i oświetlenie realizowane ze środków komunalnych.
4. Źródłem finansowania 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.