

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ LEGNICY**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ul  
W. Sikorskiego, Sudecką i A. Fieldorfa w Legnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XVIII/252/20 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 27 kwietnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ul W. Sikorskiego, Sudecką i A. Fieldorfa w Legnicy, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy (uchwała Rady Miejskiej Legnicy Nr LI/553/18 z dnia 24.09.2018 r.- tekst jednolity), Rada Miejska Legnicy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ul W. Sikorskiego, Sudecką i A. Fieldorfa w Legnicy, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów obsuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

**§ 2. 1.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 2) **obiekty do parkowania** - samodzielny budynek lub budowla, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;

- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie i zajmuje powyżej 50% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia melioracji i urządzenia monitoringu.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów;
- 5) szerokość drogi w liniach rozgraniczających;
- 6) wymiarowanie linii zabudowy.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu, w tym obiekty naukowe i badawcze oraz obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **gastronomia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, obiektów działalności cateringowej oraz obiektów do nich podobnych, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi pieszkie, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury ciepłowniczej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

- 6) **mieszkania towarzyszące** - należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 7) **obiekty kształcenia dodatkowego** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia, oraz działalność wspomagająca proces nauczania, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 8) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty upowszechniania kultury: domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; kina; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 9) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację krytych w całości lub części obiektów sportowych lub rekreacyjnych takich jak: sale do ćwiczeń, ścianki wspinaczkowe, łaźnie i sauny, gabinety masażu, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 10) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, hostele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, obiekty kongresowe i konferencyjne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu z wyłączeniem hoteli pracowniczych;
- 11) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczenia przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 12) **usługi wychowania i oświaty** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych, szkół oraz obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 13) **usługi zdrowia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych;
- 14) **opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na obiekty pogotowi opiekuńczych, domy pomocy społecznej, domy seniora a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 6.1. Poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W obszarze planu nie dopuszcza się sytuowania jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszących zabudowie wielorodzinnej.

3. Dla infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej – z wyjątkiem terenów usytuowania obiektów do parkowania - nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

- 1) udziału powierzchni zabudowy;
  - 2) wskaźnika intensywności zabudowy;
  - 3) powierzchni terenu biologicznie czynnego.
4. Ogniwa fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków.

5. Dla zabudowy istniejącej ustala się:

- 1) nie dopuszcza się nadbudowy i rozbudowy budynków lub ich części znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 2) nie dopuszcza się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu;
- 3) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom zabudowy i zagospodarowania określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 4) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej przekracza wskaźnik ustalony w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy;
- 5) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania powierzchni zabudowy;
- 6) dla budynków, których wysokość jest większa od wysokości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy.

§ 7. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) **M,U** - należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) **MN** – należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. 1. Maksymalna wysokość budowli, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 10m o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

2. Maksymalna wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 9. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinventaryzowanych zabytków archeologicznych.

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

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż  $30^{\circ}$  i większy od  $150^{\circ}$ ;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż  $800\text{m}^2$  z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 12 m z zastrzeżeniem pkt 4 i z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działek narożnych, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5m z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustalenia pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązują:
  - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż  $2\text{m}^2$ ,
  - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) sieci uzbrojenia zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych i pieszorowerowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) obowiązują rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych i zagospodarowanie tych wód na terenie działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie siecią kanalizacji deszczowej,
  - c) obowiązuje objęcie indywidualnymi systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych oraz ich zagospodarowanie na terenie własnym;
- 7) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się:
- a) z lokalnych źródeł ciepła tradycyjnych lub odnawialnych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w zakresie źródeł odnawialnych nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazie,
  - b) z sieci ciepłowniczej;
- 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
- a) z sieci gazowej,
  - b) zbiorników indywidualnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz ogniw fotowoltaicznych;
- 10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub wbudowane w obiekty inżynierskie, przy czym dopuszcza się remonty istniejącej sieci napowietrznej w formie napowietrznej lub podziemnej;
- 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 12) budowę stacji transformatorowych wolno stojących dopuszcza się na wydzielonych działkach, z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 13) budowę nowej sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w formie linii kablowych podziemnych lub wbudowanych w obiekty inżynierskie;
- 14) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

**§ 12. 1.** Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

2. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem: 1KDGP, 2KDZ, 3KDL, 4KDD/1, 4KDD/2.

**§ 13. 1.** Tereny oznaczone symbolami: 1KDGP, 2KDZ, 3KDL, 4KDD/1, 4KDD/2 ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 14. 1.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy wielorodzinnej – 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) dla obsługi turystyki, budynków zamieszkiwania zbiorowego – 0,15 miejsca na 1 łóżko, przy czym dla hoteli – 2,5 miejsca na 100 miejsc noclegowych,
  - c) dla handlu detalicznego – 2 miejsca na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - e) dla bibliotek, domów kultury – 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,

- f) dla teatrów, kin, hal sportowych, boisk, sal koncertowych – 5 miejsc na 100 miejsc użytkowych,
  - g) dla muzeów, galerii sztuki – 1,2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - h) dla biur – 1,6 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla obiektów konferencyjnych, obiektów do parkowania – 2,5 miejsca na 100 miejsc,
  - j) dla obiektów wystawowych – 0,6 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - k) dla szpitali – 2,5 miejsca na 100 łóżek,
  - l) dla usług drobnych, zakładów produkcyjnych i usługowych – 1 miejsce na 20 miejsc pracy,
  - m) dla ogrodów tematycznych – 2,5 miejsca na 1000m<sup>2</sup> powierzchni,
  - n) dla usług wychowania i oświaty – 2 miejsca na 1 oddział, przy czym dla szkół podstawowych i średnich 4,5 miejsca na 1 sale dydaktyczną,
  - o) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 1,5 miejsca na 10 miejsc użytkowych,
  - p) dla obiektów rekreacyjno-sportowych, szkoleniowo-rekreacyjnych, pływalni – 1,5 miejsca na 10 użytkowników;
- 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- a) dla biur – 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla handlu detalicznego, usług drobnych – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla obsługi turystyki – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
  - e) dla obiektów kultury, obiektów kształcenia dodatkowego – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla obiektów sportu i rekreacji - 1 miejsce postojowe na 10 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,
  - g) dla usług wychowania i oświaty – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i mieszkań towarzyszących – 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - i) dla usług zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc użytkowych lub 1 miejsce postojowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa pkt 2, ustala się na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub oraz na terenie przyległych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 6;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 5) do bilansu miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się zaliczenie miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 4;
- 6) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 10 m;
- 7) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5 m;
- 8) dojazd do terenów ustala się od przyległych dróg, z wyłączeniem ulic Sikorskiego i Sudeckiej, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

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

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

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1M,U/1** i **1M,U/2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) mieszkania towarzyszące,
  - d) biura,
  - e) gastronomia,
  - f) handel detaliczny,
  - g) obsługa turystyki,
  - h) usługi drobne,
  - i) usługi wychowania i oświaty,
  - j) usługi zdrowia,
  - k) opieka społeczna;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty sportu i rekreacji,
  - b) obiekty kultury,
  - c) obiekty kształcenia dodatkowego,
  - d) infrastruktura drogowa,
  - e) infrastruktura techniczna.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 3,0;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **1M,U/1** wysokość budynków nie może przekraczać:
  - a) 12,5 m dla budynków z dachami płaskimi,
  - b) 17,5 m dla budynków z dachami stromymi;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **1M,U/1** liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż:
  - a) 4 – dla budynków z dachami płaskimi,
  - b) 5 – dla budynków z dachami stromymi;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem **1M,U/2** wysokość budynków nie może przekraczać:
  - a) 10 m dla budynków z dachami płaskimi,
  - b) 15,5 m dla budynków z dachami stromymi;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem **1M,U/2** liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż:

- a) 3 – dla budynków z dachami płaskimi,
  - b) 4 – dla budynków z dachami stromymi;
- 9) dopuszcza się dachy:
- a) płaskie o nachyleniu połaci dachowych do  $10^0$ ,
  - b) dachy strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych dopuszcza się w przedziale od  $20^0$  do  $60^0$ ;
- 10) na terenie 1M,U/1, wzdłuż ulicy Sikorskiego obowiązuje usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 5m, przy czym dopuszcza się przerwanie pasa zieleni w miejscach dojeżdż do budynków i kolizji z sieciami infrastruktury technicznej.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN/1 ÷ 9** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) biura,
  - b) usługi drobne,
  - c) usługi zdrowia,
  - d) infrastruktura drogowa,
  - e) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,7;
- 5) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego wolnostojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 200 m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie szeregowej;
- 6) obowiązuje zachowanie wskaźnika:
  - a) 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) 300 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 200 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie szeregowej;
- 7) wysokość budynków nie może przekraczać:
  - a) 12,5m dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/1, 2MN/3, 2MN/4, 2MN/5, 2MN/6,
  - b) 10 m dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/2;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
- 9) dopuszcza się:
  - a) dachy strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do  $10^0$ ;



- 10) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych dopuszcza się w przedziale od 20<sup>0</sup> do 60<sup>0</sup>;
- 11) na terenie 2MN/1, wzdłuż ulicy Sikorskiego obowiązuje usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 5m, przy czym dopuszcza się przerwanie pasa zieleni w miejscach dojść do budynków i kolizji z sieciami infrastruktury technicznej;
- 12) na terenach oznaczonych symbolami 2MN/7, 2MN/8, 2MN/9 ustala się zakaz sytuowania budynków.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3E/1 i 3E/2** ustala się jako przeznaczenie: infrastruktura elektroenergetyczna - stacja transformatorowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 100%;
- 2) nie ustala się obowiązku sytuowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) wysokość budynków nie może być większa niż 8 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 1;
- 6) dopuszcza się dachy dowolne.

**§ 19.** 1. Dla terenu drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) ulica publiczna – fragment ulicy Sikorskiego;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 36,8m.

**§ 20.** 1. Dla terenu drogi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) ulica publiczna – fragment ul. Sudeckiej;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w istniejącym pasie drogowym.

**§ 21.** 1. Dla terenu drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) ulica publiczna – ulica Fieldorfa;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 20,5m;
- 3) obowiązuje usytuowanie jednostronnego szpaleru drzew.

§ 22. 1. Dla terenów drogi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **4KDD/1 i 4KDD/2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) ulica publiczna;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
  - a) dla ulicy 4KDD/1 (Diamentowej) - 14,8m,
  - b) dla ulicy 4KDD/2 – 12m.

§ 23. 1. Dla terenu drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDW** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) droga wewnętrzna;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość odpowiednio 12m i 20m.

§ 24. 1. Dla terenu drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) droga wewnętrzna – ciąg pieszy;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w istniejącym pasie drogowym.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

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

## Uzasadnienie

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, a w konsekwencji również jego uchwalenia jest korekta dyspozycji przestrzennych w zakresie przeznaczenia terenów oraz układu komunikacyjnego. Układ komunikacyjny dróg wewnętrznych zaplanowany w obowiązującym planie miejscowym nie uwzględniał granic własnościowych, przez co był bardzo trudny do zrealizowania. Ulica Sikorskiego stanie się również ulicą zdecydowanie bardziej ruchliwą w związku z realizacją obwodnicy, dlatego też uwzględniono również przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną średniej intensywności, ponieważ tereny częściowo przestały być odpowiednie pod zabudowę jednorodziną. W miejscach sąsiedztwa z istniejącą zabudową jednorodziną, zachowano spójne sąsiedztwo. Skorygowano też przebieg układu komunikacyjnego wewnątrz obszaru planu z dostosowaniem do układu własnościowego.

**1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1)**wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - zostało spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie inwentaryzacji stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów. W projekcie planu ustalono zasady kompozycji w postaci linii zabudowy nieprzekraczalnych oraz obowiązujących;

2)**walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione w szczególności przez ustalenia dla terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

3)**wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej; W obszarze planu nie występują grunty rolne.

4)**wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia §9. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury; W obszarze nie występują obiekty chronione;

5)**wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

6)**walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.

7)**prawa własności** – zostało spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie własności publicznej pod inwestycje celu publicznego oraz wskazanie komercyjnych przeznaczeń na gruntach prywatnych z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8)**potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9)**potrzeb interesu publicznego** – w obszarze znajdują się tereny przeznaczone pod drogi publiczne;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §11 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi; W obszarze planu występują sieci przesyłowe, ustalono w planie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przebiegu tych sieci;

11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej miasta, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej miasta o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 19.07.2021r. do 09.08.2021r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miejskiego, w dniu 27 lipca 2021r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;

Z uwagi na opinie niektórych mieszkańców dokonano korekt w przeznaczeniach terenów wzdłuż ulicy Fieldorfa i w związku z powyższym ponowiona procedurę w niezbędnym zakresie.

W trakcie ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, które częściowo zostały uwzględnione. Z uwagi na uwzględnienie części uwag, dotyczących obszaru projektu planu kolejny raz ponowiono wyłożenie do publicznego wglądu.

12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp)**. Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu opracowuje się prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonuje się oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza jest opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp**, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w wyniku przeznaczenia terenów pod zabudowę, wszystkie tereny znajdują się w obszarze miasta i ich zabudowanie poprawia wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej miasta, w tym publicznego transportu zbiorowego;

2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – patrz pkt 1;

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - zostało spełnione ze względu na fakt, iż teren położony jest przy wykształconych ciągach komunikacyjnych umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; W projekcie planuje się również nowe połączenia drogowe, które obsługiwać będą nowa zabudowę;

4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego** - zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową;

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.** W dniu 26 lutego 2018r. Rada Miejska Legnicy przyjęła uchwałę nr XLIII/458/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Legnicy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Legnicy. W przytoczonej uchwale Rada Miejska stwierdza, że wszystkie obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego zachowują w całości aktualność. W załączniku do w.w. uchwały analizuje się obszar miasta i wskazuje wieloletni program opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zmiana niniejszego planu została podyktowana zmienionymi potrzebami.

5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** Należy stwierdzić, iż w stosunku do obecnie obowiązującego planu zakres terenów przeznaczonych do zabudowy pozostał zbliżony do obowiązującego w poprzednim planie. Brak potrzeby inwestycji finansowanych z budżetu miasta, na części terenów z oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszczono również zabudowę wielorodzinną, w związku z powyższym można spodziewać się nieznacznego wzrostu dochodu wynikającego z podatków. Zakres inwestycji publicznych nie został w zasadzie zmieniony w stosunku do planu istniejącego. Należy się również spodziewać dochodu ze sprzedaży nieruchomości gminnych.