

UCHWAŁA NR/..../26
Rady Miejskiej Legnicy
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy –
obszaru Staromiejskiego Centrum w rejonie ul. Grodzkiej i Szpitalnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 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 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr IX/88/24 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru Staromiejskiego Centrum w rejonie ul. Grodzkiej i Szpitalnej, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego miasta Legnicy przyjętego uchwałą Nr XXX/407/26 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 maja 2026 r., **uchwała się co następuje:**

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru Staromiejskiego Centrum w rejonie ul. Grodzkiej i Szpitalnej 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 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”;
 - 2) załącznik nr 3 – „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 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 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, w tym zakazy zabudowy;
 - 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) 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 rewitalizacji, natomiast teren leży w granicach wyznaczonego obszaru zdegradowanego w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278 ze zm.).
 4. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:
 - 1) linie rozgraniczające;
 - 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 3) oznaczenia terenów;
 - 4) przeznaczenie terenu;
 - 5) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz objęte ochroną na podstawie planu;
 - 6) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania min. 70% frontowej ściany budynku, linia ta może być przekroczona wykuszami, werandami, balkonami o maksimum 2 m, na maksimum 30% szerokości elewacji;
- 2) 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;
- 3) wysokości zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest różnicy pomiędzy

wysokością najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku lub najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

- 4) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;
- 5) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć część powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowaną poprzez zaprojektowane i celowo ukształtowane nasadzenia roślinne obejmujące co najmniej krzewy lub drzewa oraz inne rośliny wieloletnie, w szczególności byliny, rośliny okrywowe lub trawy ozdobne, tworzące trwały układ roślinny. Do zieleni komponowanej nie zalicza się trawników, ani powierzchni obsadzonych wyłącznie jednym gatunkiem lub jedną grupą roślin.

§ 5.

1. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą, obligatoryjną formą wykorzystania terenu, zajmującą minimum 70% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające, w tym garaże, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, place zabaw i zieleni.
3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające 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 **1MWK-U**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) teren infrastruktury technicznej.
3. Ustala się typ zabudowy – zwarta zabudowa śródmiejska w formie pierzei.

4. Ustala się zakaz lokalizacji warsztatów, składów, magazynów oraz wolnostojących, nadziemnych garaży i ich zespołów oraz budynków gospodarczych. Dopuszcza się lokalizację garaży wyłącznie w formie garaży podziemnych, wbudowanych w bryłę budynku lub stanowiących część budynku.
5. Ustala się minimalną i maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy odpowiednio: 15,5 m i 18 m.
6. Ustala się minimalną i maksymalną dopuszczalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - gzymsu odpowiednio: 10,5 m i 13,5 m.
7. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,80.
8. Ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 1 do 4,5.
9. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, symetryczne, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe.
10. Ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachów:
 - 1) dla dachów dwu- i wielospadowych od 30 do 45 stopni;
 - 2) dla dachów mansardowych od 30 do 70 stopni.
11. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%. Co najmniej 40% wymaganej powierzchni biologicznie czynnej należy urządzić w formie zieleni komponowanej.
12. Ustala się przebiegi ustalonych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
13. Część terenu 1MWK-U leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych oraz §14 niniejszej uchwały.

§ 7.

Teren oznaczony symbolem **1MWK-U-KO**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przejezdnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub obsługi komunikacji ograniczone do parkingów i garaży.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) teren infrastruktury technicznej.
3. Ustala się typ zabudowy – zwarta zabudowa śródmiejska w formie pierzei.
4. Dopuszcza się lokalizację garaży wyłącznie w formie wielopoziomowych budynków garażowo-parkingowych – samodzielnych lub w powiązaniu z funkcją usługową, mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową, garaży podziemnych, wbudowanych w bryłę budynku lub stanowiących część budynku.
5. Ustala się zakaz lokalizacji warsztatów, składów, magazynów oraz budynków gospodarczych.
6. Ustala się minimalną i maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy odpowiednio: 15,5 m i 18 m.
7. Ustala się minimalną i maksymalną dopuszczalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - gzymsu odpowiednio: 10,5 m i 13,5 m.

8. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,80.
9. Ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 1 do 4,5.
10. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, symetryczne, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe.
11. Ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachów:
 - 1) dla dachów dwu- i wielospadowych od 30 do 45 stopni;
 - 2) dla dachów mansardowych od 30 do 70 stopni.
12. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%. Co najmniej 40% wymaganej powierzchni biologicznie czynnej należy urządzić w formie zieleni komponowanej.
13. Ustala się przebiegi ustalonych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
14. Część terenu 1MWK-U leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują ustalenia przepisów odrębnych oraz §14 niniejszej uchwały.

§ 8.

Tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **5KDD**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg dojazdowych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) miejsca postojowe;
 - 3) zieleń.
3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, to jest:
 - 1) dla terenu 1KDD – zmienna od 16,3 m do 17,9 m;
 - 2) dla terenu 2KDD – zmienna od 11,9 m do 14,5 m;
 - 3) dla terenu 3KDD – 9,25 m;
 - 4) dla terenu 4KDD – zmienna od 9 m do 10 m z lokalnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania;
 - 5) dla terenu 5KDD – 10 m z lokalnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania.
4. Ustala się zakaz zabudowy, który nie dotyczy obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

§ 9.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem linii zabudowy.
2. Regulacjom liniami zabudowy, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi, nie podlegają w szczególności:
 - 1) docieplenia elewacji, okapy, gzymsy, ryzality i elementy odwodnienia dachu wysunięte o maksimum 0,50 m;
 - 2) zlokalizowane wyłącznie powyżej parteru wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, werandy, balkony wysunięte o maksimum 1 m poza obrys rzutu budynku.

§ 10.

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 wielorodzinnej do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, a tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”. W przypadku wykorzystania całości lub części terenu pod zabudowę usługową z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania teren ten lub jego część kwalifikuje się jako „tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, a w przypadku wykorzystania całego terenu pod usługi inne niż wymienione powyżej teren nie podlega ochronie akustycznej.
2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń i spełniających wymogi przepisów antysmogowych.
3. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek lub nieruchomości nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.
4. 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.
5. W granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji miejsc i obiektów związanych z gromadzeniem, składowaniem, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów i innych obiektów gospodarki odpadami.
6. Gospodarkę odpadami w pozostałym zakresie 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. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla obu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

§ 11.

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

1. Obszar objęty planem leży w granicach obszaru zabytkowego miasta Legnica wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 571/296, decyzją z dnia 19.05.1953 r., dla którego obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
2. Cały teren objęty planem leży w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której ustala się:
 - 1) wymóg zachowania historycznej skali zabudowy, formy bryły, rozmiarów oraz zasad rozplanowania zabudowy;
 - 2) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w ustaleniach szczegółowych oraz w ust. 4;
 - 3) zachowanie istniejącej siatki ulic;
 - 4) ochronę kamiennych nawierzchni oraz ich odtworzenie w miejscach, gdzie nie zostały zachowane;

- 5) zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych;
 - 6) zachowanie i odtworzenie zieleni wysokiej i niskiej, która nie koliduje z istniejącą i projektowaną zabudową.
3. W granicach terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U-KO znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, których położenie oznaczono na rysunku planu.
4. W odniesieniu do obiektów, o którym mowa w ust. 3 ustala się:
- 1) wymóg zachowania lub przywrócenia takich walorów historycznych jak:
 - a) historycznie ukształtowana bryła budynku,
 - b) gabaryt wysokościowy,
 - c) pierwotnie ukształtowana forma i kształt dachu oraz jego pokrycie,
 - d) zasada kompozycji elewacji – układ osi, gzymsów oraz rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych we wszystkich elewacjach z zachowaniem wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) historyczna kolorystyka elewacji,
 - f) historyczny detal i wystrój architektoniczny elewacji,
 - g) bramy wejściowe, witraże, balustrady,
 - h) oryginalna stolarka okienna i drzwiowa lub jej odwzorowanie w zakresie formy ram i śłemenia, podziału stolarki i sposobu otwierania;
 - 2) wymóg:
 - a) stosowania materiałów budowlanych wynikających z cech stylistycznych i okresu powstania zabudowy,
 - b) stosowania ujednoliconej kolorystyki i materiałów wykończeniowych na całej elewacji, bez względu na podziały własnościowe,
 - c) umieszczania reklam, szyldów i tablic wyłącznie w części parterowej, w stonowanej kolorystyce, w sposób uporządkowany z poszanowaniem form i detalu architektonicznego budynku;
 - 3) zakaz:
 - a) umieszczania na elewacjach frontowych oraz widocznych z przyległych ulic elementów technicznego wyposażania budynków, w szczególności klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych oraz reklam niezwiązanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
 - b) stosowania zróżnicowanej w zakresie materiału i kolorystyki stolarki otworowej,
 - c) ocieplania od zewnątrz budynku posiadającego architektoniczny detal lub oryginalny, ozdobny materiał wykończeniowy.
5. Dla nowej zabudowy ustala się:
- 1) gabaryty, kształty dachów oraz pokrycie dachów wynikające z historycznego sąsiedztwa;
 - 2) stosowanie materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej jak: tynk, cegła klinkierowa, dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym
 - 3) zakaz stosowania blachy falistej oraz materiałów bitumicznych w pokryciach dachów stromych;
 - 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin sztucznych typu „siding”, blachy trapezowej oraz drewnianych bali nieotynkowanych;
 - 5) zakaz stosowania w kolorystyce budynków kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczania na elewacji elementów odbaskowych i stosowanie kolorów stonowanych, o niskiej intensywności, które nie powodują nadmiernej ekspozycji budynku w otoczeniu.

6. W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 31/43/77-20 wpisane do gminnej ewidencji zabytków, którego orientacyjną lokalizację oznaczono na rysunku planu. Zgodnie z przepisami odrębnymi ochronie podlega stanowisko archeologiczne oraz jego sąsiedztwo. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 12.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD.
2. W liniach rozgraniczających terenów, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.
4. Nakazuje się zagospodarowanie elementów komunikacji przeznaczonej dla pieszych jako przestrzeni wolnych od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniających dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 13.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Ustalone w ustaleniach szczegółowych spadki dachów dotyczą głównych połączeń 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 ewentualnego odtworzenia istniejącej geometrii.
4. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w obiektach istniejących na rzecz zachowania i ewentualnego odtworzenia ich istniejącej wysokości.
5. Na działkach zabudowanych w stanie istniejącym i nie spełniających ustalonych w planie wymagań dotyczących udziału powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej dopuszcza się ich korektę maksymalnie o 10% w stosunku do stanu istniejącego.
6. 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 dominantą jest realizowana.
7. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 14.

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

1. Na rysunku planu, na podstawie map zagrożenia powodziowego, oznaczono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla których obowiązują wymogi przepisów odrębnych oraz nakaz realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi, w szczególności wymóg:
 - 1) wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych;
 - 2) zabezpieczenia przed uszkodzeniami w czasie powodzi wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji);
 - 3) zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów;
 - 4) zakaz podpiwniczania budynków.
2. Część terenów 1MWK-U-KO, 1MWK-U, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD leży w granicach obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, (strefa Q0,2%) oraz obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (WZ) w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania.
3. Obszar objęty planem znajduje się w całości na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej (zb. Słup).

§ 15.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się sieci gazowe niskiego ciśnienia oraz kablowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, dla których w strefach kontrolowanych i pasach technologicznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono także w §11 niniejszej uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 16.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem przyległych dróg dojazdowych (KDD).
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 wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) biur, administracji – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) gastronomii i rozrywki – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) handlu detalicznego, usług drobnych – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni sprzedaży;
 - 5) obiektów kultury, obiektów kształcenia dodatkowego – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

- 6) usług zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) dla pozostałej zabudowy – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.
4. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów MWK-U-KO i MWK-U.
 5. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
 - 2) na pozostałych terenach – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.
 6. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów w ilości dla:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 na jedno mieszkanie;
 - 2) obiektów handlowych – 2 na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
 - 3) gastronomii – 3 na 100 m²;
 - 4) bibliotek, domów kultury – 2 na 100 m²;
 - 5) biur – 1,6 na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) obiektów konferencyjnych, hoteli, obiektów do parkowania – 2,5 na 100 miejsc;
 - 7) szkół – 4,5 na 1 salę dydaktyczną;
 - 8) pozostałej działalności gospodarczej – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc pracy.

§ 17.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.
2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy i modernizacji istniejących systemów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustalonym zainwestowaniem terenów sąsiednich.
3. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.
4. Ustala się prowadzenie nowych sieci i urządzeń technicznych w pasach drogowych, 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.
6. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej.
7. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w szczególności do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych lub z wykorzystaniem innych metod na zasadach określonych przepisami odrębnymi dopuszczając odprowadzanie do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej wód opadowych i roztopowych z dróg. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych.
8. Ustala się ogrzewanie istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych z wykorzystaniem sieci ciepłych lub przez systemy indywidualne.

9. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
10. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych.
11. 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 wymogów przepisów odrębnych.
12. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
13. Nie dopuszcza się instalowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wykorzystujących do produkcji energii biomasę lub siłę wiatru.
14. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału – 100 m² – w nawiązaniu do podziałów historycznych.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału – 6 m – w nawiązaniu do podziałów historycznych.
4. Ustala się kąt położenia granic działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.
5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 10 m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 3 m.

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

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe.**

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 21.

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

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. Niewielka część obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest zabudowana i zagospodarowana. Ponadto teren leży centrum miasta, 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.
2. Zgodnie z ustaleniami planu tereny, które w stanie istniejącym są wolne od zabudowy, przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej. Nowa zabudowa będzie miała charakter uzupełniający istniejącą tkankę więc nie wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.
3. Realizacja ustaleń planu nie będzie również wymagać budowy nowych odcinków dróg publicznych oraz ich wyposażenia w kanalizację deszczową i oświetlenie realizowane ze środków komunalnych.
4. Źródłem finansowania ewentualnych inwestycji, o których mowa wyżej, jeśli zaistnieje potrzeba ich realizacji, 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 3
do uchwały Nr/....../26
Rady Miejskiej Legnicy
z dnia 2026 r.

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