

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Legnicy
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy
– obszaru w rejonie ul. Chojnowskiej i drogi ekspresowej S3

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) oraz na podstawie 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.), w związku z uchwałą Nr LXIII/694/23 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru w rejonie ul. Chojnowskiej i drogi ekspresowej S3, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia planu ogólnego miasta Legnicy, przyjętego uchwałą Nr XXX/407/26 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 maja 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 2727 z dnia 10.06.2026 r.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wprowadzające.

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru w rejonie ul. Chojnowskiej i drogi ekspresowej S3, zwany dalej planem miejscowym.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu miejscowego są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu miejscowego.

§2

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu miejscowego powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 60 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 3) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i elementy zagospodarowania przestrzennego, obejmujące:

- a) drogi pieszo-jezdne,
 - b) dojazdy,
 - c) drogi pożarowe, place manewrowe;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody obejmujące: wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo, ciepłownictwo i telekomunikację, jak też urządzenia retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych (poprzez realizację obiektów służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, w tym ich gromadzeniu, retencjonowaniu i spowalnianiu spływu), stanowiące sieci rozdzielcze związane z obsługą terenów zabudowy miasta;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, ganków, balkonów, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;
 - 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnątrznej ściany budynku), nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, ganków, balkonów, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy.

§3

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenu,
 - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) obszar zieleni wewnętrznej,
 - 6) budynek zabytkowy ujęty w GEZ,
 - 7) stanowiska archeologiczne,
 - 8) wymiar (w metrach).
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.
3. W planie miejscowym nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
4. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić:
 - 1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: udokumentowanych złóż kopalin, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
i różnych zasadach zagospodarowania.

§4

1. Ustala się następujące przeznaczenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego:

- 1) symbolem **1MN-U i 2MN-U**:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) uzupełniające: komunikacja drogowa wewnętrzna, komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
 - c) wyklucza się lokalizację usług oznaczonych następującymi symbolami klas przeznaczenia terenu: UW (handlu wielkopowierzchniowego), UN (nauki), UE (edukacji),
- 2) symbolem **1MW**:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) uzupełniające: usługi, komunikacja drogowa wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
 - c) usługi dopuszcza się wyłącznie wbudowane w budynek mieszkalny, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 10 % powierzchni całkowitej budynku wielorodzinnego,
 - d) wyklucza się lokalizację usług oznaczonych następującymi symbolami klas przeznaczenia terenu: UHH (handlu hurtowego), UW (handlu wielkopowierzchniowego), UN (nauki), UE (edukacji), UK (kultury i rozrywki);
- 3) symbolem **1MW-U**:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) uzupełniające: komunikacja drogowa wewnętrzna, parking, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
 - c) wyklucza się lokalizację usługi oznaczonej symbolem klasy przeznaczenia terenu UW (handlu wielkopowierzchniowego);
- 4) symbolami **1U, 2U, 3U**:
 - a) podstawowe: teren usług,
 - b) uzupełniające: komunikacja drogowa wewnętrzna, komunikacja pieszo-rowerowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona,
 - c) na terenach **1U i 2U** wyklucza się lokalizację usług oznaczonych następującymi symbolami klas przeznaczenia terenu: UW (handlu wielkopowierzchniowego), UN (nauki), UE (edukacji),
 - d) na terenie **3U** wyklucza się lokalizację usług oznaczonych następującymi symbolami klas przeznaczenia terenu: UZ (zdrowia i pomocy społecznej), UN (nauki), UE (edukacji);
- 5) symbolami, jak w pkt a):
 - a) podstawowe (obejmujące tereny komunikacji drogowej publicznej):
 - **KDS** – teren drogi ekspresowej,
 - **KDG** – teren drogi głównej,
 - **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, wody powierzchniowe śródlądowe, zieleń urządzona;
- 6) symbolem **KR**:
 - a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) uzupełniające: komunikacja pieszo-rowerowa, parking, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

- 7) symbolami **KP-ZP**:
 - a) podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna;
- 8) symbolem **IE**:
 - a) podstawowe: teren elektroenergetyki,
 - b) uzupełniające: zieleń urządzona;
- 9) symbolem **WS**:
 - a) podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 10) symbolem **ZN**:
 - a) podstawowe: teren zieleni naturalnej,
 - b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
2. Dopuszcza się łączną realizację klas przeznaczeń terenów w przypadku ustalenia w planie miejscowym dwóch klas przeznaczenia terenu.
3. Przeznaczenia uzupełniające, w tym realizowane na samodzielnych działkach budowlanych, mogą być realizowane niezależnie od lokalizacji przeznaczenia podstawowego.
4. Określone w planie miejscowym przeznaczenie uzupełniające dotyczące infrastruktury technicznej obejmuje wyłącznie rozdzielcze, dystrybucyjne i indywidualne obiekty budowlane i instalacje, w zakresie: wodociągów (IW), kanalizacji sanitarnej i deszczowej z urządzeniami retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych (IK), elektroenergetyki (IE), gazownictwa (IG), ciepłownictwa (IC) i telekomunikacji (IT), nie obejmuje obsługi produktów naftowych (IN) i gospodarowania odpadami (IO).
5. W ramach określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów (podstawowego lub uzupełniającego), dopuszcza się towarzyszące obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności:
 - 1) urządzenia budowlane,
 - 2) miejsca postojowe wymagane do obsługi działki budowlanej,
 - 3) obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane integralnie z zabudową działki budowlanej,
 - 4) chodniki, place, drogi piesze i pieszo-rowerowe,
 - 5) elementy infrastruktury drogowej,
 - 6) wolnostojące urządzenia i budowle, mogące służyć:
 - a) codziennej rekreacji i wypoczynkowi,
 - b) aktywności sportowej,
 - c) obsłudze gospodarczej na terenach mieszkaniowych (w tym: wiaty ogrodnicze / altany, wiaty lub pawilony na rowery i wózki dziecięce),
 - d) obsłudze terenów zieleni,
 - e) obsłudze spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych i gastronomii.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§5

1. W obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony i rewitalizacji.
2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru planu określają ustalenia planu miejscowego w zakresie:
 - 1) przeznaczeń terenów, w rozdziale 2;

- 2) zasad ochrony budynku zabytkowego ujętego w GEZ przy ul. Tarnopolskiej 1 w rozdziale 5;
- 3) wskaźników i zasad zagospodarowania terenów oraz zasad i parametrów kształtowania zabudowy, w rozdziale 6.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§6

1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:
 - 1) teren oznaczony symbolem 1MW podlega ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 2) tereny oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U i 1MW-U podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe.
2. Pozostałe tereny objęte planem miejscowym nie podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu.
3. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, na którym prowadzona jest działalność usługowa.
4. Na terenach oznaczonych w planie symbolami MN-U, MW, MW-U, należy lokalizować wyłącznie usługi nieuciążliwe, w szczególności niepowodujące uciążliwości hałasu, wibracji oraz uciążliwości zapachowych. Działalność usługowa prowadzona w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym nie może powodować uciążliwości dla lokali mieszkalnych w tym budynku, jak też dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich (sąsiadujących z zabudową mieszkaniowo-usługową).
5. W zakresie ochrony elementów środowiska ustala się:
 - 1) na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,
 - 2) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zapewnić rozwiązania techniczne zatrzymujące lub spowalniające odpływ wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem z terenu działki;
 - 4) gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
6. Na terenach 1MN-U, 1U, 2U i 3U wyznacza się obszar zieleni wewnętrznej.
7. Na obszarze, o którym mowa w ust. 6 ustala się:
 - 1) pod zielenią należy przeznaczyć co najmniej 85% wyznaczonego na rysunku planu miejscowego obszaru na każdym z terenów, o których mowa w ust. 6;
 - 2) wzdłuż linii rozgraniczających drogi 1KDS, 1KDG i 1KDD układ zieleni ukształtować w formie regularnego układu szpalerowego drzew pełniącego funkcję izolacyjną, który można uzupełnić o krzewy i inne rośliny wieloletnie;
 - 3) dopuszcza się przerwanie ciągu zieleni szpalerowej w celu realizacji wejść oraz zjazdów z dróg publicznych;
 - 4) wyklucza się lokalizację parkingów oraz urządzeń i budowli infrastruktury technicznej powodujących uciążliwości: hałas i wibrację;
 - 5) na terenie 3U obszar zieleni wewnętrznej wyznaczony na rysunku planu miejscowego od strony terenów 2MN-U, 1KDD i 1MW należy zaprojektować i zrealizować jako komponowane układy zielni obejmujące krzewy, drzewa oraz gatunki zieleni średniej i niskiej (w szczególności trawy, byliny, rośliny okrywowe). W obrębie obszaru należy zlokalizować dodatkowo budowle i urządzenia, o których mowa w §4 ust. 5 pkt 6 lit a, b, d, e;

- 6) stosować roślinność różnorodną pod względem gatunkowym, w tym roślinność zimozieloną.
8. Niezależenie od ustaleń zawartych w ust. 7, w obrębie wszystkich terenów wyznaczonych w planie miejscowym dopuszcza się inne dodatkowe zespoły zieleni lub ciągi zieleni szpalerowej w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej i układu zabudowy.

§7

1. W obszarze planu miejscowego wstępuje krajobraz kulturowy miejski.
2. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 5 i 6.

Rozdział 5

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

§8

1. Ochroną obejmuje się budynek zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ): dom mieszkalny (d. budynek koszarowy) zlokalizowany przy ul. Tarnopolskiej 1.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i przebudowy budynku zabytkowego, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zachować historyczną formę architektoniczną budynku i jego elementy architektonicznego ukształtowania, w tym elementy indywidualnie określone w Karcie adresowej zabytku nieruchomego objętego Gminną Ewidencją Zabytków miasta Legnicy, w tym w szczególności:
 - a) historycznie ukształtowaną główną bryłę budynku i jej wysokość,
 - b) elementy ukształtowania elewacji budynku, ich rozmieszczenie i proporcje, w tym: detale architektoniczne elewacji, wykrój i układ otworów, drewnianą stolarkę okien i drzwi,
 - c) historyczną kolorystykę i materiał wykończenia elewacji,
 - 2) wszelkie remonty prowadzić na całej elewacji, której dotyczą, bez względu na podziały własnościowe;
 - 3) obowiązuje zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, reklam niezwiązanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością);
 - 4) obowiązuje zakaz ocieplania budynku od zewnątrz.

§9

1. Ochroną obejmuje się stanowiska archeologiczne ujęte w GEZ, oznaczone na rysunku planu miejscowego.
2. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w GEZ zawiera poniższe zestawienie tabelaryczne:

Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze	Nr obszaru	Funkcja obiektu	Chronologia
11	11	77-20	ślad osadnictwa	epoka kamienia – epoka brązu
			osada	epoka brązu – okres halsztacki
49	77	77-20	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze
			osada	późne średniowiecze XIV – XV w.
54	77	77-20	ślad osadnictwa	pradzieje
			osada	wczesne średniowiecze VIII-X w.
			osada	późne średniowiecze XIII-XIV w.

3. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budowę obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§10

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U** i **2MN-U**:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 1:

Tabela nr 1	
Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
nadziemna intensywność zabudowy:	0,05 -0,6
maksymalny udział powierzchni zabudowy:	0,4
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	0,30
maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego z dachem stromym / płaskim	10 m / 6 m
maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego i garażu z dachem stromym / płaskim	6 m / 3 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli, o których mowa w §4 ust. 5 pkt 6	4 m
maksymalna wysokość wolnostojących budowli i instalacji oze	4 m
maksymalna wysokość infrastruktury technicznej	4 m
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej według wskaźnika	2 m. p. / 1 mieszkanie
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 40 m ² p.u. usług
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z §14 ust. 3
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 11 m

- 2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

- a) dach budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych oraz wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowe i wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nieprzekraczającej 40 % powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- b) kąt nachylenia połaci dachu: od 25° do 45°;
- c) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, cementowa, blacha płaska lub materiał dachówko podobny;
- d) kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- e) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wolnostojącym lub w garażu wbudowanym.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1MW**:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 2:

Tabela nr 2	
Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
nadziemna intensywność zabudowy	0,2 - 1
maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,40
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,30
maksymalna wysokość budynku mieszkalnego	12 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli, o których mowa w §4 ust. 5 pkt 6	4 m
maksymalna wysokość wolnostojących budowli i instalacji oze	3 m
maksymalna wysokość infrastruktury technicznej	6 m
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej według wskaźnika	2 m. p. / 1 mieszkanie
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 40 m ² p.u. usług
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z §14 ust. 3
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 10 m

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- a) dach płaski;
- b) w elewacji ścian budynków stosować materiały wykończeniowe obejmujące tynki, cegłę klinkierową i przeszklenia; dopuszcza się detal kamienny, drewniany lub wykonany z materiału drewnopodobnego, jak też ceglany;
- c) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wbudowany; nie dopuszcza się lokalizacji garaży wolnostojących oraz ich zespołów.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U**:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 3:

Tabela nr 3	
Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
nadziemna intensywność zabudowy:	0,10 – 1,70
maksymalny udział powierzchni zabudowy:	0,55
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	0,25
maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego z dachem stromym / płaskim; budynku zabytkowego – istniejąca do zachowania	18 m / 10 m
maksymalna wysokość wolnostojącego budynku gospodarczego z dachem stromym / płaskim	6 m / 3 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli, o których mowa w §4 ust. 5 pkt 6	4 m
maksymalna wysokość wolnostojących budowli i instalacji oze	3 m
maksymalna wysokość infrastruktury technicznej	12 m
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej według wskaźnika	2 m. p. / 1 mieszkanie
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych	zgodnie z §14 ust.

w kartę parkingową	3
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 4 m do 20 m

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- dach budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy; dopuszcza się dach płaski na powierzchni nieprzekraczającej 35 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem pkt g;
- dach wolnostojących budynków gospodarczych: stromy lub płaski;
- kąt nachylenia połaci dachu budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt g;
- kąt nachylenia połaci dachu stromego wolnostojącego budynku gospodarczego: od 18° do 35°
- pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blacha płaska lub materiał dachówkopodobny, z zastrzeżeniem pkt g;
- kolor pokrycia dachu: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy, z zastrzeżeniem pkt g;
- dach budynku zabytkowego: istniejący do zachowania: na budynku zabytkowym stosować dachówkę ceramiczną lub cementową koloru czerwonego (ceglastego, nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- w elewacji ścian budynków stosować materiały wykończeniowe obejmujące tynki, cegłę klinkierową i przeszklania; dopuszcza się detal wykonany z kamienia, drewna lub materiału drewnopodobnego;
- wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wbudowanym; nie dopuszcza się lokalizacji garaży wolnostojących oraz ich zespołów.

4. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1U** i **2U**:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 4:

Tabela nr 4	
Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
nadziemna intensywność zabudowy:	
– na terenie 1U	0,05 – 1
– na terenie 2U	0,05 – 1,2
maksymalny udział powierzchni zabudowy:	0,50
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	0,30
maksymalna wysokość budynku - z dachem stromym / płaskim:	
– na terenie 1U	12 m / 8 m
– na terenie 2U	16 m / 11 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli, o których mowa w §4 ust. 5 pkt 6	5 m
maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	4 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	12 m
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 50 m ² p.u. usług
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z §14 ust. 3
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 5 m do 55 m

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

- a) dach stromy lub płaski;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 20° do 45°;
- c) kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (cegłany, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;
- d) od strony terenów 1MN-U i 2MN-U nie sytuować instalacji i urządzeń emitujących hałas,
- e) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w parkingu wbudowanym w budynek usługowy; nie dopuszcza się lokalizacji garaży wolnostojących oraz ich zespołów.

5. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **3U**:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 5:

Tabela nr 5	
Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
nadziemna intensywność zabudowy:	0,01 – 1
maksymalny udział powierzchni zabudowy:	0,40
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:	0,30
maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim:	12 m / 12 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli, o których mowa w §4 ust.5 pkt 6	5 m
maksymalna wysokość wolnostojących budowli i instalacji oze	4 m
maksymalna wysokość infrastruktury technicznej	12 m
minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 40 m ² p.u. usług
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z §14 ust. 3
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 10 m do 70 m

- 2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:

- a) dach stromy lub płaski;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 20° do 45°;
- c) od strony terenów 1MW i 2MN-U nie sytuować instalacji i urządzeń emitujących hałas,
- d) wymagane stanowiska postojowe realizować na terenie działki budowlanej, w tym w parkingu wbudowanym w budynek usługowy; nie dopuszcza się lokalizacji garaży wolnostojących oraz ich zespołów,
- e) w obrębie parkingu terenowego wprowadzić zielen, zarówno w bezpośrednim otoczeniu parkingu, jak i w obrębie ciągów stanowisk parkingowych tworzących parking,
- f) w obrębie ciągu stanowisk parkingowych jedno drzewo powinno rozdzielać na nie mniej niż 6 stanowisk parkingowych.

6. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KP-ZP**:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 6:

Tabela nr 6	
Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	---
maksymalny udział powierzchni zabudowy	---
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,75
maksymalna wysokość urządzeń i budowli sportu i rekreacji	3 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	10 m

- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.
7. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolami **1IE**:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 7:

Tabela nr 7	
Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
nadziemna intensywność zabudowy	0,0 – 1
maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,55
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	6 m / 4 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	8 m
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 1 m do 2 m

- 2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:
- a) dachy: płaskie; dopuszcza się dachy strome;
- b) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 12° do 25°.
8. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1WS i 2WS**:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 8:

Tabela nr 8	
Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	---
maksymalny udział powierzchni zabudowy	---
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,90
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	8 m

- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.
9. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN**:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela nr 9:

Tabela nr 9	
Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	---
maksymalny udział powierzchni zabudowy	---
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,95
maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	15 m

- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§11

1. Ustala się następujące parametry działek, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
- a) na terenach 1MW, 1MN-U, 2MN-U: minimalna 600 m²;
- b) na terenach 1MW-U, 1U, 2U: minimalna 1500 m²;
- c) na terenie 3U: minimalna 2000 m²;
- d) na terenach pozostałych: minimalna 150 m²;
- 2) minimalne szerokość frontu działki:

- a) na terenach 1MW, 1MN-U, 2MN-U: 20 m,
 - b) na terenach 1MW-U, 1U, 2U: 30 m,
 - c) na terenie 3U: 40 m
 - d) na terenach pozostałych: 4 m,
2. Dla wydzielonych obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 10 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 3m.
3. Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§12

1. Na terenach oznaczonych symbolami: 1KP-ZP, 1WS i 2WS, 1ZN ustala się zakaz lokalizacji budynków.
2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w rozdziałach 2 i 6.
3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się kablowe linie średniego napięcia 20 kV, dla których w pasach technologicznych o szerokości 0,5 m (po 0,25 m od osi linii kablowej w obu kierunkach) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§13

1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu miejscowego i uchwała.
2. Szerokość pasa drogowego dróg określa poniższa tabela:

Symbol terenu komunikacji drogowej	Szerokość w liniach rozgraniczających
Tereny komunikacji drogowej publicznej	
1KDS	od 7 m do 357 m
1KDG	od 33 m do 61 m
1KDL	od 19 m do 20 m
1KDD	od 12 m do 29 m
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	
1KR	od 12 m do 23 m
Tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej	
1KP-ZP	od 12 m do 24 m

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 1KDG, 1KDL.
4. Obsługę terenów 1MN-U, 1U i 2U, 1ZN ustala się z dróg niższych kategorii niż droga ekspresowa 1KDS.
5. Ustala się zasady kształtowania dróg w ciągach terenów komunikacji drogowej określonych w ust. 2:

- 1) wymagane elementy przekroju drogowego i wyposażenia w zakresie elementów obsługi ruchu drogowego określają przepisy odrębne;
- 2) w pasach drogowych / na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizację urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) dla nowych dróg obowiązuje przekrój uliczny z co najmniej jednostronnym chodnikiem lub chodnikiem ze ścieżką rowerową;
- 5) lokalizację zjazdów i wjazdów ustalić w trybie przepisów odrębnych.
6. Poza wyznaczonymi w planie miejscowym drogami, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) dróg wewnętrznych – o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - 2) obiektów infrastruktury drogowej – o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.
7. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych roztopowych z dróg publicznych i z terenu IKR do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej.

§14

1. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak też miejsc postojowych na rowery.
2. Sposób realizacji miejsc do parkowania oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania określa rozdział 6.
3. Liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określić w oparciu o przepisy odrębne określające liczbę miejsc do parkowania dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu; na terenach, na których wymogi w tym zakresie nie zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.
4. Następujące tereny i elementy zagospodarowania przestrzennego mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych: 1KDG, 1KDL, 1KDD i 1KP-ZP, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§15

1. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego.
2. Rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i elementów infrastruktury drogowej, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie miejscowym.
3. Dopuszcza się rozbudowę, wymianę, remonty i trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, niekolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odległości obiektów, urządzeń i przewodów (podziemnych i napowietrznych) infrastruktury technicznej od zabudowy, w tym od elementów drogi, określają przepisy odrębne.
5. Ustala się ogólne zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej terenów objętych planem miejscowym:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnych, jak też w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny na warunkach określonych w przepisach odrębnych; obowiązuje nakaz stosowania retencjonowania wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do cieku;
 - 4) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z sieci i urządzeń istniejących i projektowanych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 5) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze,
 - 7) gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie; zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania odpadów (w tym czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.
6. Elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne mogą obejmować napowietrzne lub kablowe przewody niskiego napięcia (0,4 kV), średniego napięcia (20 kV) wraz z niezbędnymi stacjami 20/0,4 kV, jak też inne urządzenia i instalacje sieci dystrybucyjnych.
7. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, dopuszcza się wolnostojące instalacje oze wykorzystujące do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 50 kW.
8. Wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej określona w rozdziale 6, nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

Rozdział 11

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§16

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

- 1) dla terenów komunikacji drogowej: 0,1 %;
- 2) dla pozostałych terenów: 30 %.

Rozdział 12

Przepisy końcowe.

§17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§18

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