

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Legnicy
z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy
– terenu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w rejonie ul. Wrocławskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr V/48/24 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w rejonie ul. Wrocławskiej, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy, przyjętego uchwałą Nr XLIV/425/02 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2002 r. (uchwała Nr LX/668/23 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 września 2023 r. – tekst jednolity) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy wprowadzające.

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w rejonie ul. Wrocławskiej, 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

Ilekroć 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 technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, ciepłownictwo, gazownictwo i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy miasta);
- 4) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
 - a) chodniki, ciągi piesze i place piesze,

- b) ścieżki rowerowe,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe;
- 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, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) układ zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej,
 - 6) 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 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 **UZ**:
 - a) podstawowe: teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z przeznaczeniem podstawowym, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, drogi komunikacji wewnętrznej,
 - 2) symbolem **KR**:
 - a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
2. Zasady zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, w szczególności w zakresie lokalizacji budynków określa rozdział 6 i rozdział 8.
3. Przeznaczenia uzupełniające, w tym realizowane na samodzielnych działkach budowlanych, mogą być realizowane niezależnie od lokalizacji przeznaczenia podstawowego.
4. Z zastrzeżeniem ustępu 3, 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) obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane integralnie z zabudową działki budowlanej
 - 3) zieleń urządzoną,
 - 4) elementy infrastruktury drogowej,

- 5) urządzenia i budowle codziennej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej działki budowlanej (w tym: pawilony, wiaty, altany rekreacyjne i gospodarcze oraz urządzenia architektury parkowej);
- 6) miejsca postojowe usytuowane na terenie działek budowlanych (na parkingach) lub usytuowane w garażach wbudowanych lub wolnostojących,
- 7) miejsca postojowe na rowery i wózki dziecięce usytuowane na terenie działki budowlanej (na parkingach) lub usytuowane w budowlach obejmujących pawilony i wiaty.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§5

1. Na terenie obszaru opracowania nie występują:
 - 1) elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony;
 - 2) elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.
2. Zgodnie z zasadami ładu przestrzennego kształtowania wymagają następujące elementy zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) tereny nowej i istniejącej zabudowy, oznaczone 1UZ i 2UZ, w szczególności poprzez określenie ich przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania terenu, jak też gabarytów zlokalizowanych na nich obiektów i linii zabudowy;
 - 2) nowe budynki, poprzez ustalenie ich wysokości i zasad kształtowania;
 - 3) zieleń.

Rozdział 4

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

§6

1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się, że tereny oznaczone symbolem UZ podlegają ochronie jak tereny teren pod szpitale i domy opieki społecznej.
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, do którego prowadzący działalność usługową posiada tytuł prawny.
4. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
5. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnym.
6. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
8. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:
 - 1) na rysunku planu miejscowego na terenach 1UZ i 2UZ oznaczono obowiązujący w zagospodarowaniu działki układ ciągów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej;
 - 2) układ ciągów zieleni, o których mowa w pkt 1, realizować w formie układu szpalerowego drzew; dopuszcza się uzupełnienie układu ciągami żywopłotu.
 - 3) dopuszcza się inne zespoły zieleni lub ciągi zieleni szpalerowej na terenach przeznaczonych do zabudowy, kształtowane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) zieleń komponować w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej i układu zabudowy, jak też wzdłuż linii rozgraniczających i ciągów komunikacyjnych,
 - b) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew (zieleni wysokiej) i krzewów (z udziałem roślinności zimozielonej),
 - c) stosować zadrzewienia i zakrzaczenia z gatunków rodzimych.

§7

1. W obszarze planu miejscowego wstępuje krajobraz kulturowy miejski, związany z zabudową usługową współczesną.
2. Dla obszaru krajobrazu, o którym mowa w pkt 1 obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony środowiska, określone w planie.

Rozdział 5

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

§8

1. Ochronie podlegają odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.
2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych oraz zgłoszenia i prowadzenia prac ziemnych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Na obszarze planu nie występują:
 - 1) obszary i obiekty zabytkowe podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, jak też obiekty ujęte w wykazie zabytków;
 - 2) elementy zagospodarowania przestrzennego dla których należy określić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§9

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1UZ** i **2UZ**:

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

Tabela nr 1 UZ: –przeznaczenie podstawowe: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, –przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z przeznaczeniem podstawowym, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, drogi komunikacji wewnętrznej.	
Przedmiot ustaleń	Wskaźniki i parametry
nadziemna intensywność zabudowy	0,15 – 2,50
maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,60
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,15
maksymalna wysokość budynku funkcji usługowej	16 m
maksymalna wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej	9 m
maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku oraz obsługi gospodarczej	4 m
maksymalna wysokość wolnostojących urządzeń i instalacji oze	3 m
minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów	10 m. p. / 1000 m ² p.u.
minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów	10 stanowisk / 100 łózek
minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	zgodnie z §13 ust. 3
linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 8 m do 20 m

- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1UZ** i **2UZ** w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - a) budynki ukształtować z zastosowaniem dachu płaskiego;

- b) wprowadzić osłony dla urządzeń i instalacji umieszczanych na dachach; dopuszcza się osłony ażurowe;
- c) miejsca postojowe usytuować na terenie działki budowlanej (na parkingach naziemnych); dopuszcza się usytuowanie stanowisk parkingowych w garażach podziemnych, w tym w garażach wbudowanych w budynki.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§10

1. Zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 15 m².
3. Powierzchnia działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w pkt 2, nie może być mniejsza niż 2000 m².
4. Szerokość frontu działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 5 m.
5. Szerokość frontu działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w pkt 4, nie może być mniejsza niż 30 m.
6. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70⁰ do 110⁰.

Rozdział 8

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

§11

W granicach obszaru objętego planem 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 wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§12

1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu miejscowego i uchwała.
2. Szerokość pasa drogowego dróg / terenów komunikacji drogowej w liniach rozgraniczających (terenów komunikacji drogowej) określa poniższa tabela:

Symbol terenu komunikacji drogowej	Szerokość w liniach rozgraniczających
Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej	
1KR	od 10 m do 23 m

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewnia droga 1KR.
4. 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.
5. 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.
6. Wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów określa poniższa tabela:

Lp.	Kategorie obiektów	Minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów	Jednostka odniesienia
1.	Biura	1,6	100 m ² powierzchni użytkowej
2.	Szpitala	5	100 łóżek

§13

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.
4. Zachować warunek dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§14

1. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych 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, nie kolidujących 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 istniejących 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); dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych; wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
 - 4) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, 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. 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.

§15

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.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§17

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