

**UCHWAŁA NR / /25
RADY MIEJSKIEJ LEGNICY
z dnia 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dzielnicy Tarninów
obejmującego działki nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki w Legnicy**

Na podstawie art. 3 ust.1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, art.37ec ust.2 pkt 9, art.37n, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 67 ust.3 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), w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu 9 grudnia 2024 r. do Rady Miejskiej Legnicy za pośrednictwem Prezydenta Miasta Legnicy oraz w związku z uchwałą nr XIII/156/25 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 24 lutego 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dzielnicy Tarninów obejmującego działki nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki w Legnicy, po stwierdzeniu, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy, przyjętego uchwałą nr XLIV/425/02 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2002 r. zmienionego uchwałą Rady Miejskiej Legnicy nr LX/668/23 z dnia 25 września 2023 r. – tekst jednolity, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dzielnicy Tarninów obejmujący działki nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki w Legnicy, zwany dalej planem lub ZPI.
2. W związku podziałem geodezyjnym działek nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki, aktualne numery działek objętych ZPI, to nr 8/7, 8/8, 8/9 i 8/10 obręb Glinki w Legnicy.
3. Granice obszaru objętego ZPI oznaczono na części graficznej planu, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Plan obejmuje obszar o powierzchni **2,9621 ha**.
5. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu;
 - 2) 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;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie lub ZPI** – należy przez to rozumieć zintegrowany plan inwestycyjny dzielnicy Tarninów obejmujący działki nr 8/5 i 8/6 (po podziale nr 8/7, 8/8, 8/9 i 8/10) obręb Glinki w Legnicy, o którym mowa w § 1 ust.1 i ust.2;
- 2) **części graficznej planu** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które przeważa na danym terenie;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) **przeznaczeniu niesklasyfikowanym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;

- 7) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której należy posadowić co najmniej 70% długości elewacji frontowej projektowanego budynku, a pozostała część elewacji frontowej nie może tej linii przekraczać; linia ta nie dotyczy wysuniętych do 2,5 m poza obrys elewacji frontowej budynku: charakterystycznych dla lokalnej tradycji elementów wystroju elewacji, okapów, gzymsów, balkonów, ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, werand, wykuszy, tarasów, klatek schodowych, schodów zewnętrznych, pochylni, stref wejściowych i wyjazdowych oraz ich zadaszeń, elementów odwodnienia, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku nie może przekroczyć 20% szerokości elewacji budynku;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nowa zabudowa i jej elementy, nie mogą przekraczać;
- 10) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, wiaty, altany ogrodowe, oranżerie (ogrody zimowe), baseny i oczka wodne;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty związane z realizacją usług: handlu, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji, z wykluczeniem usług: handlu wielkopowierzchniowego, edukacji oraz kultu religijnego;
- 12) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć działalność zdefiniowaną w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159 z późn. zm.), ale również usługi drobne związane z obsługą mieszkańców/gospodarstw domowych, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego;
- 13) **urządzeniach wodnych** – należy przez to rozumieć urządzenia wodne zdefiniowane i wymienione w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2024 r. poz. 1087);
- 14) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia i budowle do uprawiania sportu i rekreacji wraz z obiektami, instalacjami i urządzeniami technicznymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy ją rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 16) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy ją rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 17) **udziale powierzchni zabudowy** – należy go rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy ją rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 19) **kondygnacji nadziemnej** – należy ją rozumieć zgodnie z definicją wskazaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 20) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty prawne;
- 21) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3.

1. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.
2. Obowiązujące ustalenia na części graficznej planu stanowią:
 - 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające przeznaczenie terenów;
- 7) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 9) wymiarowanie linii zabudowy;
- 10) wymiarowanie pasów drogowych.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny, których przebieg wskazano na części graficznej planu.
2. Ustala się tereny oznaczone następujące symbolami:
 - 1) **MWW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - 3) **KR-KOP** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu;
 - 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z podanym na części graficznej planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających;
- 2) obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków realizowanych elewacją frontową bezpośrednio wzdłuż ul. Władysława Grabskiego; pozostałą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
 - b) budynków stacji transformatorowych i rozdzielni,
 - c) obiektów budowlanych, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 5) na wszystkich terenach dopuszcza się:
 - a) obiekty i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
 - b) obiekty budowlane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
 - c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 3,
 - d) nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (jak pompownie, hydrofornie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów),
 - e) inwestycje z zakresu łączności publicznej,
 - f) infrastrukturę służącą zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych;
- 6) elewacje budynków od strony dróg publicznych należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd i przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 7) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną, jasną, stonowaną;
- 8) zmiany kolorystyki realizować na całości elewacji budynku;
- 9) określone w Rozdziale 3, zasady i parametry kształtowania geometrii dachów dotyczą bryły głównej budynku i głównych połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń;
- 10) w odniesieniu do budynków i innych obiektów budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:
 - a) dopuszcza się utrzymanie ich dotychczasowych gabarytów i formy dachów,

- b) nie dopuszcza się ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, jeżeli ich przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,
 - c) ustala się zakaz nadbudowy, jeżeli ich wysokość jest większa od wysokości ustalonej dla terenów, na których się znajdują,
 - d) w przypadku remontu, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub odbudowy budynków, które w stanie istniejącym nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym dla poszczególnych terenów, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych, pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy lub rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 11) w odniesieniu do działek zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:
- a) dopuszcza się utrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania działki budowlanej,
 - b) w przypadku gdy, udział powierzchni zabudowy lub nadziemna intensywność zabudowy przekraczają wskaźniki określone w ustaleniach dla danego terenu, dopuszcza się utrzymanie istniejących wskaźników, ale ustala się zakaz ich powiększania,
 - c) jeżeli udział powierzchni biologicznie czynnej nie spełnia warunku określonego w ustaleniach dla danego terenu, ustala się zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) zakazuje się kształtowania elewacji budynków:
- a) przy zastosowaniu sidingu,
 - b) z drewnianych bali nieotynkowanych,
 - c) z blachy nieotynkowanej.

§ 6.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m. in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe i komunalne), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami;
 - 2) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);
 - 3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 4) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach odrębnych;
 - 6) ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi;
 - 7) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieszczelnych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
 - 8) powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami; odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych;
 - 9) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 10) zakazuje się lokalizacji usług kwalifikujących się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Ustala się, że dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Tereny oznaczone symbolami innymi niż 1MWW, nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
4. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.
5. Zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne.

§ 7.

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w niewielkiej części w granicach ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej „A” wpisanej do rejestru zabytków pod numerem rejestrowym A/6100/1-2 z dnia 31.10.2018 r.
2. Strefa ochrony konserwatorskiej „A” obejmuje układ urbanistyczny dzielnicy Tarninów, ograniczony ulicami: W. Korfatego, A. Mickiewicza, Stromą, Jaworzyńską, W. Grabskiego, T. Kościuszki, pd. granicą dz. 26/179, Poselską, M. Reja - do W. Grabskiego, Złotoryjską, Łączną, A. Asnyka, Marynarską, Chojnowską, Dziennikarską, Muzealną, F. Skarbka, Powstańców Śląskich.
3. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w znaczącej większości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”.
4. Strefa ochrony konserwatorskiej „B” obejmuje układ urbanistyczny południowej części dzielnicy Tarninów, ograniczony ulicami: Grabskiego, pd. częścią Kościuszki, pd. granicą dz. posesji Grabskiego 26, Poselską, Reja aż do Grabskiego, wsch. granicą Lasku Złotoryjskiego do Al. Zwycięstwa, i dalej do Jaworzyńskiej; po wsch. stronie od Jaworzyńskiej, kanałem Młynówki do Mickiewicza.
5. Dla stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, ustala się, iż działania planistyczne w strefie winny zmierzać generalnie do kontynuacji niezrealizowanego projektu dzielnicy:
 - 1) przeprowadzić należy nową regulację z siatką ulic w nawiązaniu kompozycyjnym do historycznych zamierzeń;
 - 2) na południe od ul. W. Grabskiego należy kontynuować zabudowę o charakterze mieszkalnym oraz o wysokim standardzie zabudowy i wysokich wymaganiach architektonicznych;
 - 3) układ przestrzeni publicznych i przebieg nowych ciągów komunikacyjnych oraz wielkość i kształt działek budowlanych powinien nawiązywać do projektów historycznych.
6. Działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych – dotyczące obszarów i obiektów objętych ochroną – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren oznaczony 1KDD, stanowi obszar przestrzeni publicznej;
- 2) w przestrzeni publicznej dopuszcza się:
 - a) elementy zieleni urządzonej,
 - b) oświetlenie,
 - c) drogowskazy,
 - d) znaki i sygnały drogowe,
 - e) obiekty infrastruktury technicznej,
 - f) wiaty przystankowe;
- 3) w granicach terenu 1KDD nie dopuszcza się umieszczania tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9.

1. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie określa się.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 10.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) obowiązuje nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie i zabudowa działek, podlega ograniczeniom wynikającym z zachowania normatywnych odległości od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

1. Określa się granicę terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą

nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r., jako tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust.1, zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, wyznaczono następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym:
 - 1) K180 - Legnica-Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w aglomeracji Legnica. Legnickie Pole-Modernizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków na terenie gminy Legnickie Pole wraz z elementami sieci kanalizacji deszczowej,
 - 2) K258 - Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w aglomeracji Legnica – etap II, etap III: 1. Modernizacja Oczyszczalni Ścieków w Legnicy w części ściekowej, 2. Modernizacja stacji odwadniania i zagęszczania osadu oraz układu napowietrzania bloku biologicznego, 3. Budowa instalacji fotowoltaicznej, 4. Optymalizacja gospodarki osadowej na Oczyszczalni Ścieków w Legnicy.
3. Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego w granicach terenu o którym mowa w ust.1, ujęta została następująca postulowana inwestycja – „inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego”.

§ 12.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące ulice: Władysława Grabskiego, Mikołaja Reja i Henryka Sienkiewicza.
2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego objętego ustaleniami planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj. ulicami Władysława Grabskiego, Mikołaja Reja i Henryka Sienkiewicza, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Wyznacza się teren pasa drogowego drogi dojazdowej oznaczony – 1KDD.
4. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu oznaczony – 1KR-KOP.
5. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na części graficznej planu dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość 8,0 m.
6. Minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca – 1,1 m.p./ 1 mieszkanie;
 - 2) zabudowa usługowa, w tym usługi sportu i rekreacji – 1 m.p./60 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu;
 - 3) 1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania.
7. Minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca – 0,5 m.p./1 mieszkanie;
 - 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – 1,0 m.p./200 m² powierzchni sprzedaży,
 - 3) gastronomia – 3,0 m.p./ na 100 m²,
 - 4) biblioteki, domy kultury – 2,0 m.p./ na 100 m²,
 - 5) muzea, galerie sztuki – 1,2 m.p./ na 100 m²,
 - 6) biura – 1,6 m.p./ na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 7) obiekty wystawowe – 0,6 m.p./ na 100 m²,
 - 8) zakłady usługowe – 5,0 m.p./ na 100 miejsc pracy,
 - 9) obiekty rekreacyjno-sportowe, szkoleniowo-rekreacyjne, pływalnie – 1,5 m.p./ na 10 użytkowników jednocześnie;
8. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie pasa drogowego 1KDD i terenie 1KR-KOP, o których mowa w ust. 3 i 4.
9. Wyjątek od zasady określonej w ust.8 stanowi teren 1ZN na którym nie dopuszcza się lokalizowania parkingów ani miejsc postojowych, natomiast niezbędne dla usług sportu i rekreacji miejsca do parkowania, należy zbilansować i zrealizować na terenach 1KDD, 1KR-KOP lub 1MWW.
10. Do bilansu miejsc do parkowania, o których mowa w ust.6 zalicza się miejsca parkingowe zlokalizowane na terenie pasa drogowego 1KDD i terenie 1KR-KOP.
11. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi.

§ 13.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne elektroenergetyczne i gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Ustala się w zakresie:
- 1) zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z systemu wodociągów; dopuszcza się ujęcia wody indywidualne; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych i gospodarczych;
 - 2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych – odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej; indywidualne systemy odprowadzania ścieków dopuszcza się wyłącznie w sytuacjach przewidzianych w art.5 ust.1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
 - 3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych – stosowanie rozwiązań służących zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych, takich jak doły chłonne, zbiorniki retencyjne, odprowadzanie wód na własny teren nieutwardzony oraz inne formy służące zatrzymaniu wód, na zasadach określonych przepisami odrębnymi; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych; zabrania się wykonywania swobodnego spływu wód w kierunku pasa drogowego i zalewania ulic i terenów sąsiednich;
 - 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych oraz z odnawialnych źródeł energii,
 - b) rozbudowa sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych,
 - c) wzdłuż przebiegu kablowych linii elektroenergetycznych SN i nN-0,4kV, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, obowiązują pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) o szerokości w poziomie – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii),
 - d) wyznaczenie pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może wprowadzać obostrzenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - e) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,
 - g) zasadom określonym w przepisach odrębnych podlega również budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne roboty budowlane, w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż – 2,5 m dla linii kablowych SN i nN,
 - h) dopuszcza się budowę niewyznaczonych na części graficznej planu stacji elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych SN/nN); dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji elektroenergetycznych oraz sytuowanie budynków stacji ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z przepisami odrębnymi,
 - i) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,
 - j) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - k) lokalizacja poszczególnych nowych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych SN i nN-0,4kV, w odległości (mierzonej w poziomie) nie mniejszej niż - 0,7 m po każdej ze stron od osi linii; w przypadku

- kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny dla linii SN liczy 0,7 m od osi skrajnej linii;
- 5) zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - 6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych grupowych kotłowni (gazowych, elektrycznych lub innych zgodnych przepisami odrębnymi) oraz stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;
 - 7) infrastruktury telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;
 - 2) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie jako zamontowane na dachach budynków, tj. urządzenia inne niż wolnostojące lub w formie dachówki fotowoltaicznej;
 - 3) dopuszcza się inne niż wymienione w pkt 1 i 2 odnawialne źródła energii, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni; maksymalna moc zainstalowana elektryczna urządzeń nie większa niż 50 kW.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **1MWW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - d) garaże,
 - e) parkingi,
 - f) zieleń urządzone,
 - g) niesklasyfikowane – zabudowa uzupełniająca;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - e) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa usługowa – wyłącznie wbudowana w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) usługi mogą zajmować maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - c) garaże wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, w tym realizowane jako podziemne,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) ustala się dachy płaskie,
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków od ul. W. Grabskiego – 28,0 m,
 - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków – 65,0 m;
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) zasady uzbudowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 15.

Dla teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu, oznaczonego symbolem **1KR-KOP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) niesklasyfikowane – zabudowa uzupełniająca;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - e) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, place zabaw, skateparki,
 - f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
 - b) ustala się dachy płaskie, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
 - c) dla dachów dwuspadowych, czterospadowych lub wielospadowych ustala się:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 20° - max. 45°,
 - symetryczne spadki głównych połaci dachowych;
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) zasady uzbudowania terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 16.

Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) klasa drogi: droga dojazdowa – D;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - b) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
 - c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8.

§ 17.

Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) niesklasyfikowane – urządzenia wodne,
 - f) niesklasyfikowane – zabudowa uzupełniająca;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
 - e) w zakresie usług sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, place zabaw, skateparki,
 - f) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - b) ustala się dachy płaskie, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe,
 - c) dla dachów dwuspadowych, czterospadowych lub wielospadowych ustala się:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych min. 20° - max. 45°,
 - symetryczne spadki głównych połaci dachowych;
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 18.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości – **1%**.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

§ 20.

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

§ 21.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Legnicy.

Przewodniczący Rady

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY _____/25
RADY MIEJSKIEJ LEGNICY
z dnia _____ 2025 r.

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. W związku z uchwaleniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego wystąpi konieczność realizacji nowych dróg, sieci i urządzeń wodociągowych oraz kanalizacyjnych.
2. Budowa drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD wraz realizacją sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – stanowi inwestycję uzupełniającą w rozumieniu art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130 z późn. zm.).
3. Sposób realizacji i zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji, w tym inwestycji głównej i inwestycji uzupełniających, reguluje zawarta Umowa urbanistyczna o której mowa w art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130 z późn. zm.).
4. Uzbrojenie terenu objętego projektem planu w sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Legnicy

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY _____/25
RADY MIEJSKIEJ LEGNICY
z dnia _____ 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dzielnicy Tarninów obejmującego działki nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki w Legnicy, był przedmiotem konsultacji społecznych przeprowadzonych w okresie od **25 czerwca 2025 r.** do **18 lipca 2025 r.**
2. W trakcie konsultacji społecznych do projektu ZPI oraz prognozy oddziaływania na środowisko – *uwag nie wniesiono.*

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Legnicy

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dzielnicy Tarninów obejmującego działki nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki w Legnicy

Zintegrowany plan inwestycyjny został wprowadzony jako nowe narzędzie planistyczne ustawą 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), która weszła w życie dnia 24 września 2023 r.

Zintegrowany plan inwestycyjny (zwany dalej ZPI) jest szczególną formą planu miejscowego, a jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym ZPI.

Zgodnie z aktualnym stanem prawnym na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem Prezydenta, Rada Miejska może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Inwestor dołącza do wniosku projekt ZPI, który w pierwszej kolejności podlega ocenie w zakresie spełnienia wymagań określonych w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1, przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2, a także w zakresie wymaganego załącznika, o którym mowa w art. 67a ust. 5. Dokument ten musi spełniać warunki, jakie stawia się projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 9 grudnia 2024 r. Inwestor - Pan Jan Cołokidzi, złożył z pośrednictwem Prezydenta Miasta Legnicy wniosek do Rady Miejskiej Legnicy – o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dzielnicy Tarninów obejmującego działki nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki w Legnicy.

Przedłożony projekt ZPI spełnił wszystkie wymagane ustawowo warunki. Braków nie stwierdzono.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązują aktualnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Tarninów rejonu ulicy Reja w Legnicy (Uchwała nr XVI/157/12 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 30 stycznia 2012 r.). Zgodnie z ustaleniami zawartymi w powyższym planie teren objęty opracowaniem obejmuje częściowo jednostki ZP, 4MW, 1ZI, 2ZI, 10KD D, 12KD P. Opracowanie ZPI ma na celu zmianę części obowiązujących parametrów i wskaźników urbanistycznych, głównie w zakresie planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W zakresie nieuregulowanym przepisami znowelizowanej ustawy, do zintegrowanego planu inwestycyjnego stosuje się przepisy dotyczące planów miejscowych. Oznacza to, iż do czasu uchwalenia planu ogólnego miasta Legnicy, ZPI musi być zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Analiza ustaleń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy, przyjętym uchwałą nr XLIV/425/02 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2002 r. zmienionym uchwałą Rady Miejskiej Legnicy nr LX/668/23 z dnia 25 września 2023 r. (tekst jednolity), wykazała, iż dla terenu działek objętych projektem ZPI, ustalony kierunek zagospodarowania to:

- M2 – strefa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna,
- Z1 – strefa rekreacyjno – sportowa,
- E1 – korytarze i wyspy ekologiczne.

Analiza wniesionego projektu ZPI dzielnicy Tarninów obejmującego działki nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki w Legnicy, wykazała, iż na obszarze o powierzchni 2,9622 ha, ustala on następujące podstawowe przeznaczenia terenu:

- **MWW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- **KR-KOP** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu;
- **ZN** – teren zieleni naturalnej.

Przeznaczenie to, jest zgodne z ustalonym w studium kierunkiem zagospodarowania.

W kolejności Prezydent Miasta Legnicy przekazał Radzie Miejskiej Legnicy wniesiony przez inwestora wniosek o sporządzenie ZPI, w ustawowym terminie 3 dni roboczych od daty jego otrzymania. Jednocześnie na podstawie art. 52 ust.6 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Prezydent udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Legnicy oraz w siedzibie urzędu wniesiony wniosek o sporządzenie ZPI, oraz ogłosił o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. poprzez:

- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie Urzędu Miejskiego Legnicy,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Uchwałą nr XIII/156/25 z dnia 24 lutego 2025 r. Rada Miejska Legnicy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dzielnicy Tarninów obejmującego działki nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki w Legnicy. W związku podziałem geodezyjnym działek nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki, aktualne numery działek objętych ZPI, to nr 8/7, 8/8, 8/9 i 8/10 obręb Glinki w Legnicy. Niezbędna informacja została wprowadzona do tekstu uchwały.

Prezydent Miasta Legnicy przeprowadził z inwestorem, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Procedura sporządzania Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego przebiegała następująco:

- 1) Przy pismach PAB.6721.4.2025.XI i PAB.6721.5.2025.XI z dnia 24 kwietnia 2025 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
- 2) Zakres prognozy został uzgodniony przez:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismo znak WSI.411.155.2025.AP z dnia 8 maja 2025 r.,
 - b) Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu – pismo znak ZNS.9022.4.40.2025.MM z dnia 4 czerwca 2025 r.
- 3) Dla projektu ZPI wykonana została prognoza oddziaływania na środowisko;
- 4) W dniu 24 czerwca 2025 r., jednocześnie:
 - a) wystąpiono o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,
 - b) wystąpiono o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,
 - c) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych.
- 5) Projekt ZPI wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 25 czerwca 2025 r. do 18 lipca 2025 r.,
- 6) Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone wyłącznie w formie zbierania uwag zgodnie z art. 37ec ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) *wprowadzono zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z:*
 - a) *uzyskanych opinii,*
 - b) *dokonanych uzgodnień,*
 - c) *przeprowadzonych konsultacji społecznych;*
- 8) *Ponowiono czynności w zakresie uzgodnień i konsultacji społecznych;*
- 9) *Przed przedstawieniem Radzie Miejskiej projektu ZPI opracowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.*
- 10) *Wykaz opinii i uzgodnień zamieszczono w dokumentacji formalno-prawnej.*
- 11) *Przed przedłożeniem projektu ZPI Radzie Miejskiej Legnicy do uchwalenia, Prezydent zawarł w imieniu gminy umowę urbanistyczną, w której inwestor zobowiązał się:*
 - a)
 - b)
 - c)
- 12) *Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.*
- 13) *Projekt ZPI wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną i prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Miejskiego Legnicy;*
- 14) *Prezydent przedstawił Radzie Miejskiej projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do zawartej umowy urbanistycznej wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.*

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zintegrowany planu inwestycyjny dzielnicy Tarninów obejmujący działki nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki w Legnicy, uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Na potrzeby projektu ZPI przeprowadzono inwentaryzację terenu. W granicach opracowania stwierdzono: na dz. nr 8/5 (aktualnie nr 8/7 i 8/8) – teren niezagospodarowany, porośnięty nieuporządkowaną roślinnością niską i wysoką, rozpoczęta budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, natomiast na dz. nr 8/6 (aktualnie nr 8/9 i 8/10) – budynki magazynowe, handlowo-usługowe oraz utwardzony plac magazynowy, w znaczny stopniu zdegradowany. Bezpośrednie sąsiedztwo terenu stanowią: od strony północnej – ul. Grabskiego, a dalej teren zabudowany (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), od strony

wschodniej – teren zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna), od strony południowej – zbiornik wodny (użytek ekologiczny) oraz grunty rolne (nieużytkowane rolniczo), od strony zachodniej – grunty rolne (nieużytkowane rolniczo) porośnięte nieurządzoną zielenią, wysoką i niską. Projekt ZPI zakłada głównie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą. Zawarte w projekcie rozwiązania oraz zapisy dotyczące ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego ZPI;

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju. Przez pojęcie zrównoważonego rozwoju - rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Ze względu na niewielki obszar objęty planem, a także jego częściowo zdegradowany charakter, nie wyodrębniono działań mających na celu integrację działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej. Nie mniej jednak założenia projektu ZPI, koncentrują się na wprowadzeniu zabudowy tożsamej z zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie, realizacji układu komunikacyjnego, terenów zieleni urządzonej i naturalnej, a także wkomponowania przyszłej zabudowy w istniejące otoczenie czyli Lasek Złotoryjski i użytek ekologiczny „Glinki w Lasku Złotoryjskim”;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania dotyczące ochrony środowiska zostały w projekcie ZPI szczegółowo opisane w § 6, a przedłożony do zaopiniowania projekt ZPI uzyskał *pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo znak z dnia) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (pismo znak z dnia)*. W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono cieków, rowów, wód stojących ani też terenów podmokłych. Teren objęty planem nie znajduje się w granicach żadnego z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, wymagających szczególnej ochrony (OWO). Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 4/2014 z dnia 25 lutego 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 4 marca 2014r. poz. 1105), teren objęty planem nie znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Kaczawy dla miasta Legnicy. W granicach opracowania nie występują grunty rolne w tym grunty chronionych klas bonitacyjnych. Grunty leśne nie występują;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków teren opracowania w większości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej “B” oraz w niewielkiej części w granicach ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej “A” wpisanej do rejestru zabytków pod numerem rejestrowym A/6100/1-2 z dnia 31.10.2018 r. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarto w § 7. uchwały oraz uwzględniono w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1. *Projekt ZPI został pozytywnie uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem nr z dnia ;*
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240). Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenu (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań. W planie wprowadzono zapisy stanowiące, iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami jak również liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przyczyną opracowania planu jest właśnie walor ekonomiczny przestrzeni. Wniosek o uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego złożył prywatny Inwestor. Wniosek jako zasadny uzyskał poparcie Rady Miejskiej Legnicy. Budowę nowego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznano za zgodną z polityką miasta. Teren ten aktualnie ma pokrycie planistyczne, a opracowanie ZPI ma na celu jedynie zmianę części obowiązujących parametrów i wskaźników urbanistycznych, głównie w zakresie planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 7) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał *pozytywne uzgodnienie Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji (Postanowienie Nr z dnia2024 r.), Agencji Wywiadu - Biuro Bezpieczeństwa (..... z dnia)*

2024 r.), Komendy Miejskiej Policji w Legnicy (.....z dnia.....), Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Nadodrzański Oddział Straży Granicznej z siedzibą w Krośnie Odrzańskim (.....z dnia.....) lub uzgodniły projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 8) potrzeby interesu publicznego. ZPI zawiera racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, określenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz uwzględnienia zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zapisy planu pozostają w zgodzie z szeroko rozumianym interesem publicznym;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały w projekcie ZPI uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. *Projekt ZPI uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci;*
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad ZPI, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Dokumenty planistyczne były na każdym etapie procedury udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej, a o czynnościach tych informowano również na tablicach ogłoszeń. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu dotyczy obszaru w uzbrojonego w sieci infrastruktury technicznej a co za tym idzie posiada on w stanie istniejącym dostęp do wody z sieci wodociągów miejskich;
- 12) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. Projekt ZPI nie ustala lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- 13) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Grunty rolne w granicach opracowania nie występują, ponadto zgodnie ze studium Miasta Legnicy teren w granicach opracowania przeznaczony jest pod zabudowę.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

W przeprowadzonej procedurze planistycznej nie zostały zgłoszone przez osoby fizyczne lub prawne żadne wnioski lub uwagi, które zmierzałyby do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza oddziaływania na środowisko. Dokument ten wskazuje na zasadność przyjętych rozwiązań.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 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. Teren objęty ZPI posiada zapewniony dostęp do układu komunikacyjnego (bezpośredni dostęp do drogi – ul. Grabskiego oraz ul. Reja) oraz infrastruktury technicznej. Projekt ZPI wyznacza tylko jeden pas drogowy (KDD), którego przebieg jest tożsamy z pasem drogowym wyznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym,
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Plan wyznacza tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Tereny posiada dostęp do publicznego transportu zbiorowego – linie autobusowe przebiegają w pasie ul. Grabskiego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Teren objęty opracowaniem, posiada dostęp do ogólnodostępnych dróg publicznych

w tym do ul. Reja i Grabskiego, w pasie których zlokalizowane zostały drogi piesze, Ustalenia ZPI dopuszczają realizację komunikacji pieszo-rowerowej i parkingów dla rowerów;

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Cały obszar objęty ZPI znajduje się w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 ww. ustawy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Prezydent przekazuje radzie co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Dla miasta Legnicy tego rodzaju ocenę opracowano w roku 2018 r. i przyjęto ją uchwałą nr XLIII/458/18 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Legnicy. Zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, Rada Miejska Legnicy wyraziła uchwałą nr XIII/156/25 z dnia 24 lutego 2025 r. - tak więc ww. Ocena nie zawiera informacji na jej temat. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego jest więc zgodne z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust.1.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dzielnicy Tarninów obejmującego działki nr 8/5 i 8/6 (aktualnie nr 8/7, 8/8, 8/9 i 8/10) obręb Glinki w Legnicy jest finansowo korzystne dla Miasta Legnicy i przyniesie w dalszej perspektywie czasowej przychody do budżetu miasta z tytułu: opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej od podziału gruntu, podatku od gruntów oraz podatków od budynków.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dzielnicy Tarninów obejmującego działki nr 8/5 i 8/6 obręb Glinki w Legnicy – jest możliwe, jego ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy a procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.

Część tekstową planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Załącznik nr 1 – część graficzna planu;
3. 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;
4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
5. Załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PREZYDENT MIASTA LEGNICY

MACIEJ KUPAJ