

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

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przejętego od Wojsk Federacji Rosyjskiej – kompleks JAR 32 – tereny TBS w Legnicy.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 15 ust. 1 i 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XXXIII/294/08 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przejętego od Wojsk Federacji Rosyjskiej – kompleks JAR 32 – tereny TBS, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/425/02 z dnia 28 stycznia 2002 r. (tekst jednolity: uchwała Nr XXX/264/08 z dnia 27 października 2008 r. z późniejszymi zmianami), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przejętego od Wojsk Federacji Rosyjskiej – kompleks JAR 32 – tereny TBS, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są:

- 1) w tekście uchwały;
- 2) w rysunku planu w skali 1 : 1 000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie należących do zadań własnych gminy”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

**§ 2.**

Ilekrót w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1.;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1 000;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają funkcje podstawowe;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy (nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie) nie mogą przekraczać o więcej niż:
  - a) 1,0 m – dla okapów i gzymsów,
  - b) 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.

- 8)  **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;
- 9)  **urządzeniach sportowo – rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć, służące uprawianiu sportu i rekreacji boiska, m.in. do siatkówki, piłki ręcznej, tenisa ziemnego, do gry w kometkę, ringo, krykieta, minigolfa w większości kryte murawą, a także urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, jazdy na deskorolkach, ściany do squash i wspinaczkowe itp.;
- 10)  **boisko sportowe** – wydzielony, równy i częściowo utwardzony teren, porośnięty trawą lub posiadający nawierzchnię syntetyczną (tartan, sztuczna trawa). Może być wyposażony w bieżnie, skocznie lekkoatletyczne, bramki, kosze lub inne urządzenia sportowe;
- 11)  **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz z poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suterenu;
- 12)  **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki;
- 13)  **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14)  **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

### § 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1., ust.1., o łącznej powierzchni ok. **5,97 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 2);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 2);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 2);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 2);
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział 2);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział 2);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 3);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział 2);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 2);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 3);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 3).

3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach 2 i 4.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Oznaczenia literowe określają podstawowe przeznaczenie terenów i wyszczególnione zostały w Rozdziale 3.

6. Geometria projektowanych jezdni i parkingów ma charakter orientacyjny i winna być uściślana na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla wszystkich terenów.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 4.**

#### **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 5) **KS** – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 6) **WS** – teren wód powierzchniowych;
- 7) **KDW** – teren dróg wewnętrznych.

2. Ustala się tereny dla których dopuszczono więcej niż jedno przeznaczenie terenu a poszczególne oznaczenia literowe przyjęte wg. ust.1, zostały rozdzielone przecinkiem.

### **§ 5.**

#### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, granicami działek gruntu.

2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych.

4. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 13.);
- 3) zieleni urządzonej.

### **§ 6.**

#### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (zlewni rzeki Kaczawy) i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów w Legnicy.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyjątkiem realizacji dróg publicznych.

3. Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej MW.

4. Oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4. z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu komunikacji publicznej, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp., przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).

5. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4. z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu komunikacji publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny.

6. Ustala się obowiązek wykonania jezdni, placów manewrowych, parkingów jako szczelne i nienasiąkliwe ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych. Wody opadowe winny być podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.

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. Pozostałe odpady mogą być składowane na komunalnym składowisku odpadów.

9. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska.

10. Wszelkie inwestycje należy prowadzić w sposób zapewniający maksymalną ochronę przyrody.

11. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## § 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się iż, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Legnicy.

## § 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą:

- 1) projektowanych dróg publicznych i zostały zawarte w § 12. i § 21.;
- 2) terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej i zostały zawarte w § 18. i § 19.

## § 9.

### **PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Legnica, tj. do 168 m nad poziom morza. Ograniczenia wysokości dotyczą również infrastruktury technicznej w tym obiektów i urządzeń lokalizowanych na dachach budynków.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w Rozdziale 3.

## § 10.

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 318 „Legnica – Słup”, objętego wysoką ochroną (OWO) zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Inne tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów – nie występują.

### § 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

### § 12.

#### **PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, realizowaną przez ulicę Janiny Porazińskiej oraz Aleję Zwycięstwa.

2. Wyznacza się teren pasa drogowego drogi wewnętrznej – **KDW**.

3. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie wydzielone miejsca postojowe oraz garaże) oznaczone – **KS**.

4. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Należy zachować normatywną odległość projektowanych miejsc postojowych oraz zespołów garażowych od terenów o innym przeznaczeniu.

### § 13.

#### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Dopuszcza się lokalizację i trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń uzbrojenia terenów nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie.

2. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów z uwzględnieniem ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.

3. Dopuszcza się w granicach terenów określonych w § 4., wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.

4. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.

5. Ustala się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w niezbędnym dla realizacji ustaleń planu zakresie, z uwzględnieniem:

- 1) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących wodociągów miejskich;
- 2) kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków komunalnych, do istniejącej kanalizacji ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone;
- 3) kanalizacji deszczowej – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej a docelowo do projektowanej kanalizacji deszczowej. Powierzchniowy spływ wód opadowych dopuszcza się wyłącznie dla terenów 5US,ZP, 6ZP, 7ZP, 8WS,ZP. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych projektowanym kolektorem deszczowym DN 600 do istniejącego zbiornika „Suchy Staw” zlokalizowanego na terenie 8WS,ZP. Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z terenów 1MW, 2MW,U, 3KS, 4KS, 9KDW oraz pozostałych terenów zainwestowanych obsługiwanych przez ww. kolektor DN 600, należy przed odprowadzeniem do istniejącego zbiornika „Suchy Staw”, obowiązkowo poddawać podczyszczeniu

w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;

- 4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
- a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej,
  - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust.2.),
  - c) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych oraz budowę stacji transformatorowych,
  - d) zaleca się lokalizację w liniach rozgraniczających terenu 2MW,U lub 3KS działki gruntu pod lokalizację projektowanej stacji transformatorowej, z możliwością bezpośredniego dojazdu od układu komunikacyjnego oraz usytuowania stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granicy działki,
  - e) dopuszcza się wydzielenie nowych (innych niż określone w pkt.4 lit.d) działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych, wynikających z technicznych warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo sieciowe. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielenia działek. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych – dopuszcza się ich usytuowanie w odległości 1,5 m od granic działki,
  - f) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa po uzyskaniu od przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę tych urządzeń i zawarciu stosownej umowy lub porozumienia. Koszt przebudowy istniejących linii będzie ponosił Inwestor zmiany zagospodarowania terenu lub jego właściciel,
  - g) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
- 5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z dysponentem sieci. Przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do projektowanych obiektów;
- 7) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci. Wszelkie zadania inwestycyjne na terenach objętych planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI** **ROZGRANICZAJĄCYMI**

#### **§ 14.**

Ustalenia dla terenu **1MW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, place zabaw;
- 3) zasady zagospodarowanie terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,
  - d) dopuszcza się utrzymanie istniejących dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 30 % ogólnej powierzchni terenu;

4) charakterystyka zabudowy:

- a) istniejąca zabudowa – dopuszcza się zachowanie istniejących budynków,
- b) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków oraz w przypadku ewentualnej rozbiórki lokalizację nowej zabudowy. Nową zabudowę należy realizować uwzględniając ograniczenia wysokości obiektów budowlanych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Legnica, tj. do 168 m nad poziom morza,
- c) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5 w tym poddasze użytkowe,
- e) maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym,
- f) dopuszcza się przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe oraz lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych na pozostałych kondygnacjach (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych). Łączna powierzchnia lokali usługowych nie może przekroczyć 40 % powierzchni całkowitej zabudowy,
- g) wysokość posadowienia parteru: min. 0,3 m, max. 1,5 m nad poziom terenu,
- h) nie dopuszcza się lokalizowania garaży wolnostojących lub zespołów garaży,
- i) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- j) dla istniejącej pięciokondygnacyjnej zabudowy o dachu płaskim, dopuszcza się jego zachowanie. W przypadku przebudowy istniejących budynków zaleca się dach stromy, o kącie nachylenia min 30°, dopuszcza się układ wielospadowy, układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do osi jezdni, pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki. Przebudowę istniejących budynków (w tym przebudowę dachu) należy przeprowadzać nie powodując zwiększenia wysokości istniejących przeszkód lotniczych,
- k) w wykończeniu budynków należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne. Dopuszcza się współczesne elewacje o zdecydowanej kolorystyce i znaczącym udziale powierzchni przeszklonych. Zaleca się kolorystykę monochromatyczną dla całego obiektu. Elewacje winny być malowane całościowo.

## § 15.

### Ustalenia dla terenu 2MW,U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie wydzielone miejsca postojowe oraz garaże), drogi wewnętrzne, stacja transformatorowa;
- 3) zasady zagospodarowanie terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,30,
  - d) zaleca się wydzielenie działki gruntu pod lokalizację stacji transformatorowej. Lokalizację stacji transformatorowej należy uwzględnić w projekcie zagospodarowania terenu,
  - e) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, zespołów garaży naziemnych, miejsc postojowych oraz dróg wewnętrznych. Łączna powierzchnia terenu zajmowanego przez zespoły garaży naziemnych, miejsca postojowe oraz drogi wewnętrzne nie może przekraczać 40 % ogólnej powierzchni terenu 2MW,U,
  - f) dopuszcza się wjazd na teren 4KS;
- 4) charakterystyka zabudowy:
  - a) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe,

- c) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m nad poziom terenu, tj. do 168 m nad poziom morza,
- d) dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej - przeznaczenie kondygnacji parteru na lokale usługowe zlokalizowane (wbudowane) bezpośrednio w budynku mieszkalnym (pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych),
- e) wysokość posadowienia parteru: min. 0,3 m, max. 1,5 m nad poziom terenu,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej ustala się dach stromy, o kącie nachylenia min 30°, dopuszcza się układ wielospadowy, układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do osi drogi wewnętrznej 9KDW, pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- h) w wykończeniu budynków należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne. Dopuszcza się współczesne elewacje o zdecydowanej kolorystyce i znaczącym udziale powierzchni przeszklonych. Zaleca się kolorystykę monochromatyczną dla całego obiektu. Elewacje winny być malowane całościowo.

## § 16.

### Ustalenia dla terenu **3KS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie wydzielone miejsca postojowe - parking);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, stacja transformatorowa;
- 3) zasady zagospodarowanie terenu:
  - a) istniejące miejsca postojowe – do zachowania,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,15, w tym min. 1 drzewo na 6 miejsc postojowych,
  - c) zaleca się wydzielenie działki gruntu pod lokalizację stacji transformatorowej,
  - d) dopuszcza się wjazd na teren 4KS.

## § 17.

### Ustalenia dla terenu **4KS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej (wyłącznie zespół garaży naziemnych w tym garaże dwupoziomowe lub miejsca postojowe - parking);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 3) zasady zagospodarowanie terenu:
  - a) układ garaży według projektu zagospodarowania terenu oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży bezpośrednio na granicy działki (w tym na granicy terenu 4KS),
  - c) dla drogi wewnętrznej obsługującej górny poziom garaży, zlokalizowanej wzdłuż terenów oznaczonych 2MW,U i 3KS dopuszcza się wjazdy oraz obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg wewnętrznych zlokalizowanych na tych terenach,
  - d) należy zachować wolny od lokalizowania garaży pas szerokości ok. 10 m w celu zapewnienia możliwości komunikacji pieszej pomiędzy terenem 3KS a 8WS,ZP oraz trasowania kolektora kanalizacji deszczowej kd (DN 600) do „Suchego Stawu”.

## § 18.

### Ustalenie dla terenu **5US,ZP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sporu i rekreacji, teren zieleni urządzonej;



- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;
- 3) zasady zorganizowania terenu:
  - a) zagospodarowanie powinno umożliwiać realizację funkcji rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - b) na całym terenie dopuszcza się realizowanie terenowych urządzeń sportowych (boisk, kortów, bieżni, skoczni itp.) i rekreacyjnych oraz realizację zainwestowania kubaturowego, w tym usług gastronomii,
  - c) powierzchnia przeznaczona pod kubaturowe obiekty rekreacyjne, sportowe i usługowe nie może stanowić więcej niż 20 % ogólnej powierzchni terenu,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,80,
  - e) zagospodarowanie terenu wymaga kompleksowego projektu architektoniczno–dendrologicznego. Odstępstwo ustala się wyłącznie w celu wytyczenia drogi wewnętrznej umożliwiającej skomunikowanie terenu 4KS od strony Alei Zwycięstwa,
  - f) nie ogranicza się możliwości nowych nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów;
- 4) układ zieleni należy kształtować z uwzględnieniem:
  - a) warunków – wodno gruntowych,
  - b) zapewnienia odpowiednich warunków przewietrzenia terenu,
  - c) istniejącej zieleni wielopoziomowej;
- 5) charakterystyka zabudowy:
  - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
  - b) w wykończeniu budynków należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne. Dopuszcza się współczesne elewacje o zdecydowanej kolorystyce i znaczącym udziale powierzchni przeszklonych.

## § 19.

Ustalenia dla terenów **6ZP i 7ZP** :

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) istniejące magistralne wodociągi przewidywane do adaptacji i utrzymania,
  - b) ustala się zakaz ogradzania terenu 6ZP od strony Alei Zwycięstwa,
  - c) dla terenu 6ZP ustala się zakaz prowadzenia prac ziemnych nie związanych z eksploatacją lub rozbudową komunalnego systemu wodociągowego,
  - d) powierzchnię terenu należy zagospodarować zielenią niską o funkcji rekreacyjnej,
  - e) dla terenu 7ZP dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej, ciągów pieszych oraz zieleni niskiej o funkcji rekreacyjnej. Dopuszcza się powiększenie istniejącego na terenie 8WS,ZP zbiornika „Suchy Staw” oraz lokalizację urządzeń związanych z jego obsługą i eksploatacją.

## § 20.

Ustalenie dla terenu **8WS,ZP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe, teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady zorganizowania terenu:
  - a) istniejący zbiornik „Suchy Staw” – do uporządkowania i do zachowania,

- b) zagospodarowanie powinno umożliwiać realizację funkcji rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - c) korekty granic zbiornika „Suchy Staw” oraz poziom spiętrzania wód w zbiorniku nie mogą pogarszać warunków wodno - gruntowych na terenie 4KS – na którym zakłada się lokalizację zespołu garaży,
  - d) dopuszcza się lokalizację pomostów i promenad,
  - e) tereny należy zaprojektować na podstawie kompleksowego projektu architektoniczno–dendrologicznego,
  - f) nie ogranicza się możliwości nowych nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów;
- 4) układ zieleni należy kształtować z uwzględnieniem:
- a) warunków – wodno gruntowych,
  - b) zapewnienia odpowiednich warunków przewietrzenia terenu.

#### **§ 21.**

Ustalenia dla terenu **9KDW** (ul. Tadeusza Boya Żeleńskiego):

- 1) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w linach rozgraniczających 12 m,
  - b) droga jednojezdniowa, dwupasowa,
  - c) zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej przyulicznej w formie regularnego szpaleru,
  - d) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
  - e) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **§ 22.**

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 15 m<sup>2</sup> ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 2,5 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 35 %, lub równoległe do granic działek sąsiednich, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy podział nie jest możliwy ze względu na istniejące linie podziału.

#### **§ 23.**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się iż do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one obecne użytkowanie.

#### **§ 24.**

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową w wysokości – 30 %,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości – 1 %.

### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 25.**

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legnicy.

**§ 26.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**§ 27.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Legnicy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Legnicy

z dnia ..... 2012 r.

*Plik dostępny w sekcji 'Załączniki'*

### **Rysunek planu**

### **Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie należących do zadań własnych gminy**

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem częściowo zabudowanym (dwa pięciokondygnacyjne budynki) w części zabudowanej terenem uzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej w pozostałej nieuzbrojonym.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla zrealizowania zainwestowania ustalonego planem, występuje konieczność realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Plan ustala przebieg i parametry rezerwy terenu pod docelową realizację drogi wewnętrznej 9KDW.

4. Droga wewnętrzna oznaczona symbolem 9KDW, wraz z jej wyposażeniem w: sieć wodociagową, kanalizację ścieków komunalnych i wód deszczowych oraz sieć oświetlenia ulic – realizowana będzie ze środków i staraniem współwłaścicieli gruntów, na których jest położona. Ustala się, że drogi wewnętrzne stanowią własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych.

5. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów z uwzględnieniem ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.

6. 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, na warunkach określonych odpowiednio przez przedsiębiorstwa elektroenergetyczne i gazownicze.

7. Ustala się, że koszty niezbędnych podziałów geodezyjnych nie obciążą budżetu gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Legnicy  
z dnia.....2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
zgłoszonych do projektu planu**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla terenu przejętego od Wojsk federacji Rosyjskiej – kompleks JAR 32 – tereny TBS w Legnicy, został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

- 1) w dniach od 9 marca do 30 marca 2010 r.;
- 2) w dniach od 9 listopada do 2 grudnia 2011 r.

2. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – nie wpłynęły uwagi do przedmiotowej dokumentacji.