

## UZASADNIENIE

Miejscowym planem obejmuje się obszar położony na północ od ul. Tadeusza Myśliwca przy zbiorczej drodze południowej. Jest to teren w całości wolny od zabudowy.

Dla analizowanego terenu obowiązywała dotychczas zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy - terenu położonego na północ od terenów Strefy Aktywności Gospodarczej przyjęta uchwałą Nr XV/142/07 Rady Miejskiej w Legnicy z dnia 29 października 2007 r. Zgodnie z ustaleniami tego planu obszar objęty niniejszym projektem został podzielony na 3 strefy funkcjonalne i oznaczony symbolami „1MN,MW,U”, „2MN,UR” i „3KDW”.

Prace planistyczne zostały zainicjowane w odpowiedzi na wniosek właściciela działki nr 23/13 obręb Nowiny, który wnosi o zmianę ustaleń planu w związku ze zmianą uwarunkowań spowodowanych budową zbiorczej drogi południowej. Dla analizowanego obszaru w latach 2017 i 2018 zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę 3 zespołów zabudowy jednorodzinnej szeregowej – po 9 budynków w każdym zespole, czyli łącznie 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ponadto inwestor uzyskał również pozwolenie na budowę drogi wewnętrznej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej wraz z przyłączami do zespołu budynków mieszkalnych.

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) przed rozpoczęciem prac planistycznych zostały przeprowadzone analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, a także stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy.

Politykę przestrzenną miasta określono w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy” przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Legnicy Nr XLIV/425/02 z dnia 28 stycznia 2002 r. ze zmianami (t.j. uchwała Rady Miejskiej Legnicy Nr LX/668/23 z dnia 25 września 2023 r.). Objęty projektem planu obszar, zgodnie z obowiązującym studium (plansza „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”) leży w granicach strefy mieszkaniowej oznaczonej symbolem „M3”, to jest strefy z przewagą zabudowy jednorodzinnej.

W konsekwencji przeprowadzonych analiz rozpoczęcie prac planistycznych uznano za zasadne, czego wynikiem była procedura planistyczna niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 26 września 2022 r. Rada Miejska Legnicy podjęła uchwałę Nr XLVII/531/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenu położonego na północ od ul. Tadeusza Myśliwca przy zbiorczej drodze południowej. Projektem planu objęto obszar o łącznej powierzchni około 2,91 ha.

Realizując postanowienia Rady Miejskiej opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poddano go procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1095 ze zm.).

O przystąpieniu do rozpoczęcia prac planistycznych związanych z opracowaniem planu, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mieszkańcy miasta oraz inni zainteresowani, zostali zawiadomieni poprzez ogłoszenie prasowe, które ukazało się w dniu 27 czerwca 2023 r., a także poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i w biuletynie informacji publicznej. Poinformowane zostały również stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia.

Odpowiedzią na ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienia było 13 wniosków, z czego 3 to wnioski złożony w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagające rozpatrzenia przez Prezydenta. Pozostałe złożone wnioski to odpowiedzi zawiadomionych jednostek, które nie podlegają rozstrzygnięciu Prezydenta.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legnicy.

Na potrzeby projektu planu zostało wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne opracowane na potrzeby kompleksowej aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków miasta Legnicy w maju 2022 r. (Zakład Ochrony Środowiska DECYBEL, Andrzej Kurpiewski i in.).

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w dniu 4 grudnia 2023 r. Projekt uzyskał pozytywną opinię Komisji. Uwagi zgłoszone przez Komisję zostały przeanalizowane i w części uwzględnione, a dokumentacja stosownie skorygowana przed rozesłaniem do pozostałych instytucji.

W dalszej procedurze projekt uzyskał w większości pozytywne opinie i uzgodnienia. Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Ponieważ cały obszar objęty opracowaniem jest położony w granicach administracyjnych miasta Legnica, to zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) nie było wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach opracowania nie występują grunty leśne.

*Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 kwietnia do 10 maja 2024r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 9 kwietnia 2024 r. W tym samym dniu obwieszczenie Prezydenta umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 25 kwietnia 2024 r. Do wyłożonej dokumentacji zostało zgłoszonych ... uwag.*

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w niej regulacje dotyczące przeznaczenia terenu – jako kontynuacji obszarów położonych w sąsiedztwie oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie i pozytywnie zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami - pod zabudowę przeznaczają się tereny, które leżą w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, ponadto plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej,
- na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską. Plan zawiera stosowne zapisy związane z ochroną dziedzictwa kulturowego oraz ustala zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych, a kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia i zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań,

- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie pod zabudowę terenów przylegających do istniejącej zabudowy i położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej sieci dróg, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i minimalizuje długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej; ponadto ustalona funkcja będzie stanowiła kontynuację dotychczasowego przeznaczenia ustalonego w planie oraz uzupełnienie funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie,
- dokument uwzględnia prawo własności – właścicielami nieruchomości objętych planem są osoba fizyczna i gmina Legnica. Plan uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców – *świadczy o tym niewielka ilość nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu na etapie wyłożenia dokumentacji do publicznego wglądu,*
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia,
- plan chroni interes publiczny – poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej oraz uwzględnienie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. W odniesieniu do zapisów dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej projekt uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci,
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; 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,
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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”*. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Plan respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenu objętego projektem oraz terenów sąsiednich, a wprowadzone ustalenia pozwalają na lepsze wykorzystanie terenu, który posiada dostęp do dróg publicznych oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W ramach prac planistycznych dokonano analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza oddziaływania na środowisko, a także analizy ekonomicznej. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne – potrzeby mieszkańców miasta.

Nowa zabudowa została zaplanowana jako kontynuacja istniejącego zainwestowania, z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ściśle powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 1443).

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że 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 i przekazuje radzie wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii

komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. W mieście Legnica tego rodzaju ocenę opracowano w roku 2018 r. i przyjęto uchwałą Nr XLIII/458/18 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Legnicy. Obszar objęty niniejszym planem został wymieniony w pozycji 10 tabeli nr 5 analizy, która zawiera wykaz stref wyznaczonych w Studium, dla których opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zalecane. Ponadto w rozdziale 8 „Oceny ...” znajduje się zapis, że za podstawową przesłankę sporządzenia planów miejscowych w pierwszej kolejności, należy uznać między innymi zagospodarowanie terenów objętych wnioskami o sporządzenie lub zmianę planu, składanymi na bieżąco do Prezydenta Miasta Legnicy, w przypadku kiedy dany wniosek zostanie pozytywnie rozpatrzony.

Uchwalenie zmiany planu wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- po stronie korzyści prognozuje się wzrost dochodu z: podatku od nieruchomości gruntowych i podatku od nieruchomości naliczanego od powierzchni użytkowej, udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, podatku od czynności cywilnoprawnych,
- po stronie kosztów – nie prognozuje się.

*Wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona, a niniejsza uchwała, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarze objętym planem.*