UZASADNIENIE

Miejscowym planem obejmuje się obszar położony w rejonie ulicy Bydgoskiej, torów kolejowych oraz rzeki Czarna Woda. Jest to teren niemal w całości zainwestowany i zabudowany zabudową usługową, produkcyjną, magazynową oraz mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną. Tereny niezabudowane zajmują zieleń urządzona i nieurządzona oraz plac rekreacyjno-sportowy, a także place manewrowe przy Ośrodku Ruchu Drogowego.

Dla analizowanego terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a dotychczasowe inwestycje były realizowane w oparciu o wydawane decyzje lokalizacyjne, to jest decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Prace planistyczne zostały rozpoczęte w odpowiedzi na wnioski właściciela działek nr 127/2, 136/1, 479/1, 479/2, 479/3 i 479/4, który planuje rozwój i rozbudowę swojego zakładu produkcyjnego.

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 projektu 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 stref mieszkaniowych: oznaczonej symbolem „M1" strefy z przewagą zabudowy wielorodzinnej oraz oznaczonej symbolem „M4" strefy jednorodzinnej utworzonej na bazie dawnych układów wiejskich oraz stref gospodarczych: strefy bez możliwości lokalizowania funkcji mieszkaniowej oznaczonej symbolem „G1" i strefy z możliwością lokalizowania funkcji mieszkaniowej oznaczonej symbolem „G2". W granicach strefy „G1" dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2, ale nie przekraczających 2000m^2. Pozostały teren (położony w sąsiedztwie rzeki Czarna Woda) to strefa ekologiczna – korytarze i wyspy ekologiczne oznaczone symbolem „E1". Dla położonego w granicach obszaru objętego projektem planu odcinka ulic Bydgoskiej w studium ustalono klasę zbiorczą – „KD-Z 1/2".

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

W dniu 30 maja 2022 r. Rada Miejska Legnicy podjęła uchwałę Nr XLIII/509/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenu położonego w rejonie ul. Bydgoskiej, torów kolejowych i rzeki Czarnej Wody. Opracowaniem objęto prócz działek, których dotyczyły wyżej wspomniane wnioski również tereny sąsiednie, tak aby po uchwaleniu plan, wraz z obowiązującym na wschód od obszaru opracowania planem dla dawnej wsi Piątnica, tworzył kompleksowe opracowanie planistyczne dla tej części miasta. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem to około 19,62 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.). Prace planistyczne były prowadzone w trybie wyżej wymienionych ustaw z uwzględnieniem art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688).

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 11 wniosków. Wszystkie wnioski pochodziły od zawiadomionych instytucji, nie zostały natomiast zgłoszone wnioski w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagałyby rozstrzygnięcia 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 23 stycznia 2024 r. Projekt uzyskał pozytywną opinię Komisji. Uwaga zgłoszona przez Komisję została przeanalizowana i uwzględniona, 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 w 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 2024 r. poz. 82) 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 …….. do …….. 2024 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu …….. 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 …….. 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 nim regulacje dotyczące przeznaczenia terenu – jako kontynuacji dotychczasowego przeznaczenia oraz funkcji obszarów położonych w sąsiedztwie oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały pozytywnie zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami - pod zabudowę przeznacza się tereny zainwestowane oraz położone 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 zainwestowanych, 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 zagospodarowania oraz uzupełnienie funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie,
- dokument uwzględnia prawo własności – właścicielami nieruchomości objętych planem są: spółki prawa handlowego, jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych, gmina i związki międzygminne, a także gmina i związki międzygminne w zbiegu z użytkownikami wieczystymi, osoby fizyczne, Skarb Państwa i Skarbu Państwa w zbiegu z użytkownikami wieczystymi oraz spółdzielnie. 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 udostępnianie 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 wskazaniami 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 ścisłe 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. Część obszaru objętego niniejszym planem została wymieniona w pozycji 38 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.