

UZASADNIENIE

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony dla obszaru położonego w rejonie ulic Chojnowskiej i Ignacego Domejki w Legnicy. Teren ten jest w części wolny od zabudowy, a w części zainwestowany i zabudowany zabudową usługową (centrum hotelowo-biznesowe - hotel Milenium) oraz wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym. Dla analizowanego obszaru, podobnie jak dla terenów sąsiednich, obowiązuje zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy – obszar Legnica, przyjęta uchwałą Nr XVI/143/03 Rady Miejskiej w Legnicy z dnia 29 grudnia 2003 r. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu przeważająca część obszaru objętego pracami planistycznymi to tereny usług (nieruchomość hotelu). Dwa mniejsze tereny położone na południowy wschód od terenów usługowych przeznaczono w planie pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto w planie została wydzielona publiczna droga dojazdowa łącząca ul. Chojnowską i ul. Domejki. Dwa tereny położone wzdłuż torów kolejowych i projektowanej drogi dojazdowej zostały przeznaczone pod lokalizację zespołów garaży wielostanowiskowych. Ustalenia tego planu uległy częściowej dezaktualizacji i nie w pełni odpowiadają oczekiwaniom inwestycyjnym zarówno Gminy, jak i pozostałych dysponentów nieruchomości. Wniosek o dokonanie zmiany zapisów obowiązującego planu złożyło PHPiU Grzegorz Chajec. Pismo dotyczyło w szczególności dwóch działek – nr 65/6 i 270/1, obręb Zosinek. Postulowane zmiany dotyczą głównie przebiegu ustalonych w obowiązującym planie linii zabudowy, likwidacji projektowanej publicznej drogi dojazdowej, zmiany zapisów dotyczących rodzaju dachu oraz zmiany przeznaczenia działki nr 270/1 z mieszkaniowego na usługowe. Zmiana ustaleń planu umożliwi lepsze wykorzystanie terenów w części zainwestowanych i położonych w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania – bez zmiany dotychczasowego kierunku zagospodarowania, a więc z zachowaniem dotychczasowego przeznaczenia usługowo - mieszkaniowego. Zmianie ulegną jedynie proporcje zabudowy usługowej w stosunku do zabudowy mieszkaniowej oraz niektóre wskaźniki zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) przed rozpoczęciem prac planistycznych zostały przeprowadzone analizy: zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i 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 (tekst jednolity uchwała Rady Miejskiej Legnicy Nr LI/553/18 z dnia 24.09.2018 r.). Objęty projektem planu obszar, zgodnie z obowiązującym studium (plansza „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”) leży w części w granicach strefy funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „U1 – strefa usługowa o znaczeniu ogólnomiejskim” oraz w części w granicach „M1 – strefa mieszkaniowa z przewagą zabudowy wielorodzinnej”.

W konsekwencji przeprowadzonych analiz rozpoczęcie prac planistycznych uznano za zasadne, czego wynikiem było przeprowadzenie procedury niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 25 września 2017 r. Rada Miejska Legnicy podjęła uchwałę Nr XXXVII/365/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Chojnowskiej i Ignacego Domejki w Legnicy. Projektem planu objęto obszar o łącznej powierzchni około 5,8 ha, jest to teren w części zajęty przez istniejącą zabudowę o funkcji usługowej i mieszkaniowej z towarzyszącymi im miejscami postojowymi, parkingami i zielenią.

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

ska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do prac planistycznych związanych z opracowaniem planu mieszkańców miasta oraz inne zainteresowane osoby – poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i w biuletynie informacji publicznej, a także stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia.

Odpowiedzią na ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienia było 12 wniosków. Żaden ze złożonych wniosków nie pochodzi od osoby prywatnej, wszystkie pisma to odpowiedzi zawiadomionych jednostek, które nie podlegają rozstrzygnięciu Prezydenta. Większość wniosków złożonych przez instytucje ma charakter informacyjny, w części przywoływane są przepisy prawa, które należy uwzględnić przygotowując projekt planu. Zawarte w pismach informacje uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (pismo znak WSI.411.86.2018.KM z dnia 29 marca 2018 r.) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legnicy (pismo znak ZNS.7011.7.2018 z dnia 28 marca 2018 r.).

Na potrzeby projektu planu zostało wykorzystane istniejące opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Legnicy (Wałęga i in. 2012). Opracowanie to zostało poddane analizie pod kątem aktualności i uznane za aktualne. Ponadto w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu zawarto analizę i ocenę uwarunkowań ekofizjograficznych obszaru objętego opracowaniem.

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 26 lipca 2018 r. i uzyskała jej pozytywną opinię. Uwagi zgłoszone przez Komisję zostały przeanalizowane i 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 MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Ponieważ cały obszar objęty opracowaniem jest położony w granicach administracyjnych miasta Legnica, to zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 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 10 do 30 października 2018 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 2 października 2018 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 24 października 2018 r. Do wyłożonej dokumentacji nie zostały zgłoszone uwagi/zgłoszono następujące uwagi:

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 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 przeznacza się obszary, który leżą w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, ponadto na obszarze planu nie występują chronione grunty

- rolne oraz grunty leśne – tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- na obszarze objętym planem nie występują budynki objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony, ale występuje obiekt chroniony wpisany do gminnej ewidencji zabytków – w planie zawarto stosowne ustalenia związane z jego ochroną. Plan ustala ponadto 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 potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz 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 w części zabudowanych, przylegających do istniejącej zabudowy i w bliskim sąsiedztwie istniejącej sieci dróg, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i minimalizuje długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej; ponadto projektowana funkcja (zabudowa usługowa, usługowo-mieszaniowa i mieszkaniowa) będzie stanowiła kontynuację funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;
 - dokument uwzględnia prawo własności – właścicielami i użytkownikami wieczystymi nieruchomości objętych planem są: gmina Legnica, osoby fizyczne i prawne oraz Skarb Państwa. Plan uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców – *świadczy o tym brak uwag zgłoszonych do projektu planu na etapie jego wyłożenia 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 terenów – objętego planem oraz sąsiednich, a wprowadzone zmiany pozwalają na lepsze wykorzystanie terenu, który posiada dostęp do dróg publicznych oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. *Do projektu nie zostały natomiast zgłoszone uwagi zainteresowanych mieszkańców miasta.* W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. 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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

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. W paragrafie 2 ust. 1 uchwały stwierdzono, że „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Legnicy, uchwalone Uchwałą Nr XLIX/503/14 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 29 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Legnicy jest aktualne i zgodne z przepisami, które obowiązywały w dniu jego uchwalenia*”. Natomiast w załączniku nr 1 do uchwały w sprawie aktualności studium i planów, znajduje się tabela nr 4b zawierająca „Wykaz podjętych uchwał o przystąpieniu do mpzp w latach 2014 - 2017”. W tabeli tej została między innymi wymieniona uchwała będąca podstawą przeprowadzenia prac planistycznych nad niniejszym planem wraz z informacją, że plan jest w trakcie opracowywania. W załączniku znajduje się także „Wykaz stref wyznaczonych w Studium, dla których opracowanie mpzp jest zalecane” – tabela nr 5. W tabeli tej została wymieniona strefa A1-6 – "zachodnie pasmo aktywizacji obejmujące tereny położone w rejonie ulic: Chojnowskiej, Działkowej, Kołobrzeskiej i linii kolejowej do Złotoryi”.

Jak wynika z analizy skutków finansowych uchwalenia planu, dokument ten wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- plan nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod drogi publiczne (przebieg drogi oznaczonej symbolem 7 KDD został ustalony w poprzednim planie) w związku z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek przejęcia terenów niezbędnych pod te inwestycje, wystąpi natomiast konieczność budowy publicznej drogi dojazdowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;
- część obszarów objętych planem to grunty prywatne zatem mogą wystąpić okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej,
- ze względu na ustalone przeznaczenie nie powinny wystąpić roszczenia z tytułu odszkodowań związanych z ewentualną utratą wartości nieruchomości;
- obszar objęty planem jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów wyposażonych w infrastrukturę techniczną więc realizacja nowej zabudowy nie będzie wymagała od gminy nowych inwestycji w tym zakresie;
- nowe ustalenia funkcjonalne mogą mieć wpływ na wymiar podatków od nieruchomości.

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.