

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Rzeczypospolitej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i kortów tenisowych w Legnicy

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Rzeczypospolitej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i kortów tenisowych w Legnicy, obejmuje zwarty kwartał położony w centralnej części miasta Legnicy, na styku obrębów Winiary i Bielany. Obszar obejmuje:

- tereny niezabudowane (tereny zieleni nieurządzonej, tereny zadrzewione oraz nieużytki),
- tereny zabudowane (wpisany do gminnej ewidencji zabytków budynek usługowy wraz z kompleksem zabudowań magazynowo - gospodarczych),
- odcinek pasa drogowego Al. Rzeczypospolitej.

Celem opracowania projektu zmiany planu jest przede wszystkim zmiana aktualnie obowiązujących ustaleń dla działek nr 16/6 i 13/4 obręb Winiary na których właściciel planuje zrealizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i obiekt usługowy (handlowo-biurowy) oraz zmiana ustaleń dla działek 16/11 i 17/8 na których właściciel planuje realizację zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Działki te w całości należą do właścicieli prywatnych, ale w granicach opracowania znajdują się również działki należące do Gminy Legnica. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania spowoduje aktywizację nowych terenów inwestycyjnych. Ponadto celem opracowania jest likwidacja dróg wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu – prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Analiza ustaleń polityki przestrzennej, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnica wykazała, iż obszar objęty opracowaniem sklasyfikowany został pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej jako:

- 1) U1 – strefa usługowa o znaczeniu ogólnomiejskim (obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie A2-12 – inne obszary przeznaczone pod zabudowę, realizowane w większości na zasadzie zorganizowanej działalności inwestycyjnej),
- 2) KD – Z – korytarze transportowe dla drogi zbiorczej.

Zgodnie ze studium, kierunki zmian w przeznaczeniu terenów w obrębie strefy U1 - powinny umożliwić kształtowanie usług jako głównych funkcji w obrębie strefy; powinny również umożliwić realizację inwestycji, do których należą między innymi:

- zabudowa usługowa,
- zabudowa mieszkaniowo - usługowa o charakterze jednorodzinny lub wielorodzinnym;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- zabudowa produkcyjna,
- zielen: parki, skwery, zieleńce,
- tereny komunikacji: garaże, parkingi, ulice, ścieżki piesze, drogi dla rowerów, place,
- infrastruktura techniczna;

Projektem zmiany planu objęto **4,09 ha**. Projektowane przeznaczenie terenów przedstawia się następująco:

- 1) **1MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, teren zabudowy usługowej,
- 2) **2U,KS** – teren zabudowy usługowej, teren obsługi komunikacji samochodowej,
- 3) **3KD Z1/2** – teren drogi publicznej zbiorczej – Aleja Rzeczypospolitej,
- 4) **4KD D1/2** – teren drogi publicznej dojazdowej,
- 5) **5ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 6) **6KDr** – teren drogi rowerowej.

Stwierdza się, że zaproponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z ustalonym w studium kierunkiem zagospodarowania.

Procedury sporządzania zmiany planu przebiegały następująco:

- 1) Uchwałą Nr XL/434/17 z dnia 27 grudnia 2017 r. Rada Miejska Legnicy przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Rzeczypospolitej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i kortów tenisowych w Legnicy,
- 2) W dniu 20 marca 2018 r. w „Panoramie Legnickiej”, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, ogłoszenie zamieszczono również w Biuletynie Informacji Publicznej (<http://um.bip.legnica.eu>), natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń.
- 3) Pismem PAB.6721.7.2018.V(1) z dnia 20 marca 2018 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.
- 4) Przy pismach PAB.6721.7.2018.V(2) z dnia 20 marca 2018 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
- 5) Pismem PAB.6721.7.2018.V(3) z dnia 20 marca 2018 r. poinformowano organy z zakresu zarządzania infrastrukturą techniczną o przystąpieniu do sporządzenia planu, prosząc jednocześnie o przekazanie informacji dotyczących istniejących i projektowanych obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym planem miejscowym lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
- 6) Wnioski sformułowane przez osoby fizyczne i prawne – inne niż organy powiadomione imiennie w zawiadomieniu sformułowanym zgodnie z art.17 pkt 2 ww. ustawy do projektu planu – nie wpłynęły.
- 7) Zakres i stopień szczegółowości Prognozy oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak WSI.411.105.2018.JN z dnia 3 kwietnia 2018 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (pismo znak ZNS.7011.11.2018 z dnia 11 kwietnia 2018 r.).
- 8) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne.
- 9) W dniu 26 lipca 2018 r. projekt został przedłożony w celu zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i uzyskał jej pozytywną opinię.
- 10) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach: PAB.6721.17.2018.V(1), PAB.6721.17.2018.V(2) oraz PAB.6721.18.2018.V (numery od 1 do 3) z dnia 8 sierpnia 2018 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
- 11) W granicach opracowania występują grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych, jednakże obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Legnica, w związku z czym 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 wymaga uzyskania zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 12) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 października 2018 r. do 26 listopada 2018 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami *odbyła się dnia 12 listopada 2018 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.*
- 13) *W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 11 grudnia 2018 r. (15 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.*

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Rzeczypospolitej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i kortów tenisowych w Legnicy, uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono gruntowną inwentaryzację terenu. W granicach opracowania stwierdzono występowanie niewielkiego terenu zainwestowanego, ale zdecydowaną przewagę mają tereny niezainwestowane o predyspozycjach przestrzennych do ich aktywizacji. Zawarte w projekcie rozwiązania oraz zapisy dotyczące ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w granicach obszaru objętego planem i jego bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania dotyczące ochrony środowiska zostały w projekcie planu szczegółowo opisane w § 6, a przedłożony do zaopiniowania projekt planu uzyskał pozytywną opinię

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo znak WSI.410.419.2018.JN z dnia 23 sierpnia 2018 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W granicach obszaru objętego opracowaniem stwierdzono tylko jeden rów. Nie stwierdzono cieków, 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 występują grunty rolne w tym grunty chronionych klas bonitacyjnych RIIIa. Plan nie ustala rolniczego przeznaczenia tych terenów, jednakże zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W przedmiotowym planie – innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, w tym terenów w granicach których znajdują się grunty rolne klasy RIII - nie ustalono. Grunty leśne nie występują;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach obszaru objętego planem stwierdzono występowanie stanowiska archeologicznego oraz jednego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Zakazy, nakazy i ustalenia dotyczące ww. obiektów objętych ochroną konserwatorską zostały szczegółowo opisane w § 7 uchwały oraz uwzględnione w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem nr 484/2018 z dnia 14 września 2018 r. (pismo znak L/N.5150.81.2018.BK);
- 4) 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. W planie wprowadzono zapisy stanowiące, iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przyczyną opracowania planu jest właśnie walor ekonomiczny przestrzeni. Celem opracowania projektu planu jest przede wszystkim zmiana aktualnie obowiązujących ustaleń dla działek nr 16/6 i 13/4 obręb Winiary na których właściciel planuje zrealizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i obiekt usługowy (handlowo-biurowy) oraz zmiana ustaleń dla działek 16/11 i 17/8 na których właściciel planuje realizację zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Działki te w całości należą do właścicieli prywatnych, ale w granicach opracowania znajdują się również działki należące do Gminy Legnica. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania spowoduje aktywizację nowych terenów inwestycyjnych. Ponadto celem opracowania jest likwidacja dróg wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.
- 6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (Postanowienie Nr 292/Legnica/18 z dnia 16.08.2018 r.), natomiast Komenda Miejska Policji w Legnicy, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Nadodrzański Oddział Straży Granicznej z siedzibą w Krośnie Odrzańskim uzgodniły projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) potrzeby interesu publicznego. Plan zawiera racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, określenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz uwzględnienia zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zapisy planu pozostają w zgodzie z szeroko rozumianym interesem publicznym;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju

infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci;

- 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o jednoczesnym przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanej wraz z projektem planu miejscowego było zamieszczone w prasie lokalnej „Panorama Legnicka”, w Biuletynie Informacji Publicznej (<http://um.bip.legnica.eu>) oraz na tablicy ogłoszeń. 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. Podobnie ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, było zamieszczone w prasie lokalnej „Panorama Legnicka”, w Biuletynie Informacji Publicznej (<http://um.bip.legnica.eu>) oraz na tablicy ogłoszeń;
- 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu dotyczy obszaru w pełni uzbrojonego w sieci infrastruktury technicznej a co za tym idzie posiada on w stanie istniejącym dostęp do wody z sieci wodociągów miejskich.

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 trakcie procedury planistycznej wpłynął jeden wniosek sformułowany przez osoby fizyczne będące współwłaścicielami części terenu objętego opracowaniem. Wniosek ten zawiera prośbę o utrzymanie zapisów dotychczas obowiązującego mpzp z jednoczesnym wykreśleniem dróg wewnętrznych. Wniosek ten został uwzględniony. 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 usługowych a wprowadzone zmiany pozwalają na lepsze wykorzystanie terenu. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawierają prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Dokumenty te wskazują 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. Przedmiotowy plan dotyczy kwartału przylegającego do al. Rzeczypospolitej, czyli do drogi istniejącej, utwardzonej, posiadającej wszystkie niezbędne elementy wyposażenia pasa drogowego. Projektem planu objęto obszar o powierzchni 4,09 ha, z czego teren istniejącej al. Rzeczypospolitej zajmuje – 0,42 ha. Projekt planu jako nowoprojektowaną wyznacza jedynie drogę 4KD D1/2 o znikomej powierzchni 0,0798 ha.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Plan wyznacza jeden teren przeznaczony pod nową zabudowę mieszkaniową - 1MW,U. Teren ten ma dostęp do publicznego transportu zbiorowego – linie autobusowe przebiegają w pasie al. Rzeczypospolitej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wszystkie tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, posiadają dostęp do ogólnodostępnej drogi publicznej tj. do al. Rzeczypospolitej. W granicach obszaru objętego planem wyznaczono przebieg wydzielonej liniami rozgraniczającymi drogi rowerowej – jest to teren 6KDr;
- 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 planem 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 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.

Zgodnie z ww. Oceną, uchwała Nr XL/434/17 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 27 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Rzeczypospolitej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i kortów tenisowych w Legnicy, została wymieniona na pozycji 22 w Tabeli nr 4b. stanowiącej wykaz podjętych uchwał o przystąpieniu do mpzp w latach 2014-2017.

Ponadto zgodnie z Tabelą nr 5 stanowiącą wykaz stref wyznaczonych w studium, dla których opracowanie mpzp jest zalecane, na pozycji 45 wymieniono: (A2-I2) - rejon ulic: Kaczawska - Al. Rzeczypospolitej – Ogrodowa.

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.

Jak wynika z prognozy skutków finansowych opracowanej uchwalenia planu miejscowego, potencjalne dochody i wydatki w latach realizacji zadań własnych gminy wg. projektu mpzp przedstawiają się następująco:

- 1) **wydatki** – wystąpią wyłącznie koszty administracyjne związane m.in. z opracowaniem mpzp. Nie wystąpią wydatki związane z: odszkodowaniami z tytułu zmniejszenia wartości gruntu i koszty wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, utracone wpływy z tytułu niepłaconych podatków rolnych, koszty wykonania przez gminę zadań z zakresu infrastruktury technicznej, koszty wykonania przez gminę podziałów geodezyjnych,
- 2) **dochody i oszczędności** – wystąpią: opłata planistyczna i wpływy z podatku od budynków. Nie wystąpią: wpływy ze sprzedaży działek gminnych oraz opłata adiacencka z tytułu podziałów.

W opinii autora prognozy finansowej uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest finansowo korzystne dla Miasta Legnica. I przyniesie przychody do budżetu w wysokości 676 445 złotych w perspektywie dziesięcioletniej, przy zdyskontowaniu strumieni pieniężnych.

Zgodnie z art. 55 ust.3 i art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu, przedstawia się następująco:

Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem planu, w ścisłej współpracy z zespołem opracowującym projekt planu. Przed opracowaniem planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W planie uwzględniono zalecenia ekofizjografii i prognozy co powinno zapewnić zminimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska i jego prawidłowe funkcjonowanie. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Ustalenia szczegółowe wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały wprowadzone do planu podczas procesu projektowania w postaci następujących zapisów:

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, komunalne, przemysłowe), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów w Legnicy;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);
 - 4) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 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 szczególnych;
 - 6) ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 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.
2. Ustala się, że dla terenu oznaczonego symbolem 1MW,U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
3. Tereny oznaczone symbolami 2U,KS, 3KD Z1/2, 4KD D1/2, 5ZP oraz 6KDr – należą do terenów dla których przepisy szczególne nie określają dopuszczalnego poziomu 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.

Opinie właściwych organów

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożony projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zaopiniował pozytywnie i bez uwag – zgodnie z pismem znak WSI.410.419.2018.JN z dnia 23 sierpnia 2018 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legnicy, przedłożony projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zaopiniował w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dolnośląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny we Wrocławiu, przedłożony projekt zmiany planu zaopiniował w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Wrocławiu, Delegatura w Legnicy przy piśmie DL-DI.7040.42.2018 z dnia 21.08.2018 r., udzielił informacji dotyczącej zlokalizowanych w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych (Huta Miedzi „Legnica” - 4,8 km oraz „Energetyka” sp. z o.o. – 4,8 km).

Zgłoszone wnioski i uwagi

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko – uwag nie wniesiono.

Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone

Ze względu na położenie i sąsiedztwo obszaru objętego opracowaniem, nie stwierdza transgranicznego oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Analiza skutków, czyli monitorowanie i ocena realizacji planowanego zagospodarowania terenu ustalonego przedmiotowym planem miejscowym – wymaga określenia podstawowych grup wskaźników. Mogą być one wyznaczone w kategoriach dotyczących presji na środowisko przyrodnicze, emisji i imisji do powietrza lub ładu przestrzennego.

Proponuje się następujące wskaźniki w podziale na grupy:

- 1) wskaźniki realizacji celów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i racjonalnego użytkowania zasobów przyrody:
 - ochrony przyrody,
 - ochrony krajobrazu,
 - ochrony wód powierzchniowych,
 - ochrony wód podziemnych,
- 2) wskaźniki zrównoważonego wykorzystania materiałów, wody i energii:
 - materiałochłonności,
 - wodochłonności,
 - energochłonności,
 - kształtowania stosunków wodnych,
- 3) wskaźniki realizacji celów z zakresu właściwych relacji między zdrowiem a środowiskiem,
- 4) wskaźniki jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego:
 - jakości wód,
 - jakości (zanieczyszczenia) powietrza,
 - gospodarowania odpadami,
 - jakości klimatu akustycznego (oddziaływania hałasu),
 - bezpieczeństwa elektromagnetycznego (oddziaływania pól elektromagnetycznych),
 - wskaźniki sprawności monitoringu i obiegu informacji o stanie środowiska.

Wskaźniki te, w przeważającej większości, opierają się na badaniach wykonywanych przez GUS, WIOŚ, PIOŚ. Wyniki badań prowadzonych corocznie przez ww. instytucje są powszechnie dostępne w raportach przez nie opracowanych. Przykładowo, wyniki oceny stanu środowiska publikowane przez WIOŚ mogą być jedną z metod analizy skutków realizacji planu obrazującą zmiany parametrów jakościowych opisujących stan wód, powietrza, gleb, fauny, flory itp.

Na etapie sporządzania planu miejscowego, brak możliwości nałożenia na inwestora lub określenia obowiązkowego zakresu monitoringu stanu środowiska obszaru objętego opracowaniem.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

- zgodnie z art.59 – przedsięwzięcie zakwalifikowane jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust.1 ww. ustawy,
- zgodnie z art.63 ust.1 – obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- zgodnie art. 62 ust.1 pkt 3 – w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko określa się, analizuje oraz ocenia wymagany zakres monitoringu,
- zgodnie z art. 71 ust.2 – uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:
 - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- zgodnie z art. 82 ust.1 pkt 2 lit.b - w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydawanej po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, właściwy organ określa w przypadku gdy z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika potrzeba zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – nakłada obowiązek tych działań.

Ponadto ocenę realizacji ustaleń miejscowego planu, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenę pozytywnych i negatywnych skutków realizacji planu, należy się dokonywać zgodnie z przepisem art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Rzeczypospolitej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i kortów tenisowych 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** – rysunek planu w skali 1:1000.
3. **Załącznik nr 2** – Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
4. **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

PREZYDENT MIASTA LEGNICY

TADEUSZ KRZAKOWSKI