

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego terenu Zakładu Produkcji Wody położonego przy ul. Nowodworskiej w Legnicy.

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

▪ Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

1. Uwzględnienie w ustaleniach projektu planu wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.
 - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – ujęte w § 14 projektu uchwały.
 - 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe – ujęte w § 14, § 15 i § 16 projektu uchwały.
 - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – ujęte w § 16 projektu uchwały (projekt nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych prawnie chronionych).
 - 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie określa się ze względu na brak występowania tematyki.
 - 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ujęte w § 14, § 16 - § 18 projektu uchwały.
 - 6) Walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez wyznaczenie nowych obszarów pod zabudowę, będących kontynuacją sąsiadujących terenów zurbanizowanych. Zapisami projektu planu ustalono również stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, naliczaną w wyniku obrotu nieruchomościami w terminie do pięciu lat od uchwalenia planu.
 - 7) Prawo własności – poprzez uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych, jak również wzięto pod uwagę potrzeby inwestycyjne właścicieli i dysponentów terenu objętego planem, czego efektem był nowy podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi.
 - 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi. W granicach objętych projektem planu nie występują tereny zamknięte.
 - 9) Potrzeby interesu publicznego – poprzez wyznaczenie w planie przestrzeni publicznych i określenie wymagań zawartych w § 17.
 - 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – ujęte w § 22 projektu uchwały.
 - 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do tego planu, a w drugim etapie, poprzez wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i możliwości składania uwag.
 - 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie poszczególnych czynności określonych ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a tym samym wgląd w dokumentację procedury planistycznej na każdym etapie jej tworzenia, jak również po uchwaleniu.
 - 13) Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – obszar objęty projektem planu ma zapewnioną dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej, woda pitna spełnia wszystkie aktualne wymogi stawiane przepisami krajowymi, jak i przepisami Unii Europejskiej, jest regularnie badana pod kątem czystości chemicznej oraz mikrobiologicznej.
2. Uwzględnienie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna.

Przy formułowaniu ustaleń projektu zmiany planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno istniejący

sposób zagospodarowania nieruchomości jak i potrzeby inwestycyjne i estetyczne miasta.

W trakcie procedury planistycznej na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu dla przedmiotowego terenu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków. Do przedmiotowego terenu, poza pismami od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektów miejscowych, wpłynął wniosek właściciela terenu – Legnickiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A., a następnie po terminie - Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Gazowniczy we Wrocławiu, który dotyczył zmiany przeznaczenia terenu na cele biurowo – magazynowe.

Na potrzeby projektu zmiany planu przygotowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Ponadto na potrzeby planu przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko, w której przedstawiono szczegółową analizę wpływu ustaleń planu na przestrzeń przyrodniczą tego obszaru. Zakres prognozy został wcześniej uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legnicy oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Teren objęty projektem zmiany planu otoczony jest spójnym systemem dróg publicznych. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego zapewnia obsługa komunikacyjna nieruchomości, których plan dotyczy, poprzez rozbudowę układu drogowego i infrastruktury technicznej.

2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

W niewielkiej odległości od terenu objętego projektem zmiany planu znajduje się sieć przystanków komunikacji zbiorowej, na których zatrzymują się autobusy komunikacji miejskiej, zapewniając możliwość swobodnego przemieszczania się w granicach miasta.

3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W granicach opracowania nie występują tereny dróg i ciągów pieszych, które umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Jednocześnie, projekt zmiany planu, dopuszcza możliwość lokalizacji powierzchni pieszych i rowerowych jako funkcji towarzyszącej zamierzeniu inwestycyjnemu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne, zapewniają powiązania z istniejącym, poza obszarem planu, układem drogowym.

4) Uwzględnienie planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i na terenach położonych na obszarach innych niż o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

Teren objęty zmianą planu przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniowo - usługową już w roku 2007, kiedy to uchwalono dla tego terenu plan miejscowy dotychczas obowiązujący. W związku z tym obszar ten jest przygotowany do zabudowy, charakteryzuje się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W obecnej zmianie planu, obszar ten objęty, przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, oraz usługową z dopuszczeniem funkcji magazynowej, jako kontynuacji funkcji zlokalizowanych na terenach sąsiadujących. Dzięki temu możliwe będzie uzupełnienie

zabudowy, zgodnie z oczekiwaniem przyszłych inwestorów, w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz uporządkowanie zaniedbanego fragmentu widocznego od strony ul. Nowodworskiej, będącej jedną z głównych dróg wjazdowych do miasta.

▪ **Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Obszar objęty zmianą planu położony jest w południowo – wschodniej części miasta, obejmującej tereny położone na wschodnim i południowym obrzeżu Osiedla Sienkiewicza.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnego terenu Zakładu Produkcji Wody położonego przy ul. Nowodworskiej w Legnicy, zgodny jest z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Legnicy” przyjętej uchwałą nr 7_XLIII_18 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 9 lutego 2018 r. W dokumencie tym, za jedną z podstawowych przesłanek sporządzania planów miejscowych uznano między innymi – planowaną zabudowę i zagospodarowanie obszarów, które objęte zostały w studium strefami A – aktywizacji zabudowy i zagospodarowania. W poprzedniej edycji studium, obszar objęty zmianą planu, zawierał się w obszarze aktywizacji A1-2, w szczególności w strefie M3 – co oznaczało strefę mieszkaniową z przewagą zabudowy jednorodzinnej.

W dniu 24 września 2018 r. Rada Miejska Legnicy, uchwałą nr LI/553/2018, przyjęła zmianę Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy. Zgodnie z nowym dokumentem, obszar objęty zmianą planu wpisuje się również w obszar aktywizacji A1-2, co oznacza:

- 1) główne obszary aktywizacji realizowanej na zasadzie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 2) inne obszary przeznaczone pod zabudowę, realizowane w większości na zasadzie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

W granicach obszaru aktywizacji A1-2, w nowym studium, obszar objęty zmianą planu wpisuje się w strefę oznaczoną symbolem M2, co oznacza – strefę mieszkaniową jedno i wielorodzinną.

Obszar objęty niniejszą procedurą planistyczną posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr VI/47/07 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 26 lutego 2007 r. Zapisy dotychczas obowiązującego planu miejscowego wymagają weryfikacji pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, a także pod względem aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Zmiana planu dotyczy w szczególności zmiany przeznaczenia terenu na cele biurowo - magazynowe na wniosek właściciela terenu – Legnickiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. a następnie Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Gazowniczy we Wrocławiu oraz zmiany przebiegu planowanej drogi publicznej klasy zbiorczej. Niniejszy plan miejscowy przyczyni się do uporządkowania obecnego zagospodarowania terenu.

▪ **Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zagospodarowanie terenów objętych planem będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów oraz umożliwienie realizacji szerokiego zakresu usług, będą motorem aktywizującym rozwój tej przestrzeni oraz przyczyni się do poprawy estetyki w tej części miasta.