

UZASADNIENIE

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony dla obszaru położonego we wschodniej części miasta, na wschód od linii kolejowej relacji Legnica-Jawor i na południe od ulicy Koskowickiej, w sąsiedztwie granicy miasta Legnica z gminą Legnickie Pole. Teren jest w dużej części wolny od zabudowy. Większość niezabudowanych terenów zajmuje zieleń, w przewadze nieurządzona oraz uprawy rolne. Nieliczna, rozproszona zabudowa znajduje się w sąsiedztwie ulicy Bartoszewskiej – Stacja Hydrologiczno-Meteorologiczna Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej oraz ulicy Koskowickiej – budynki mieszkalne z towarzyszącymi usługami. W granicach obszaru objętego planem znajdują się też obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, takie jak główny punkt zasilania (GPZ Górka), stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I^o (SRP I Bartosów), maszty telefonii komórkowej, a także napowietrzne linie elektroenergetyczne. Dla analizowanego terenu nie został dotychczas sporządzony i uchwalony żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym wszystkie inwestycje są realizowane w oparciu o decyzje lokalizacyjne – o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Prace planistyczne zostały zainicjowane także wnioskami złożonym w lipcu i we wrześniu 2018 r. przez osoby fizyczne będące właścicielami nieruchomości położonych w rejonie ul. Koskowickiej. Pierwszy wniosek dotyczył przeznaczenia działki nr 174/1 (obręb Piekary Osiedle) na cele zabudowy mieszkaniowej. W drugim wniosku właściciel działek nr 294, 295, 296, 311, 312 i 313 (obręb Piekary Osiedle) postulował sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi mu realizację planowanej inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych z lokalami usługowymi. Do wniosku została załączona koncepcja zagospodarowania terenu, z której wynika, że wnioskodawca zamierza zrealizować 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych – z czego 8 to obiekty z garażami podziemnymi, a 2 to budynki z lokalami usługowymi w przyziemiu. Postulowana maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 5 kondygnacji plus garaż (25 m). Prócz zabudowy wielorodzinnej planowana jest realizacja 6 ciągów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, czyli około 44 segmentów mieszkalnych. Postulowana wysokość zabudowy jednorodzinnej – 2 kondygnacje (8 m).

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 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 (t.j. uchwała Rady Miejskiej Legnicy Nr LI/553/18 z dnia 24.09.2018 r.). Objęty projektem planu obszar, zgodnie z obowiązującym studium (plan-sza „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”) leży w przewadze w granicach strefy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oznaczonej symbolem „M2”, w części jest to strefa gospodarcza z możliwością lokalizowania funkcji mieszkaniowej oznaczona jako „G2”. Pozostały teren to strefa zieleni urządzonej i izolacyjnej – „Z2” oraz strefa infrastruktury technicznej oznaczona symbolem „IN3”. Cały teren „M2” został oznaczony jako „obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²”, natomiast północna część terenu „G2” to „obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² nie przekraczającej 2000 m²”. Ulice Sudecka i Koskowicka zostały ustalone w studium jako drogi zbiorcze – „KD-Z 1/2”. Ponadto w studium został wyznaczony przebieg projektowanej obwodnicy południowo-wschodniej – „KD-GP 2/2” oraz nowej projektowanej drogi zbiorczej „KD-Z 1/2”.

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

W dniu 25 lutego 2019 r. Rada Miejska Legnicy podjęła uchwałę Nr V/93/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenów inwestycyjnych położonych przy ul. Koskowickiej, planowanej obwodnicy po-

łudniowo-wschodniej oraz torów kolejowych Legnica-Jawor. Projektem planu objęto obszar o łącznej powierzchni około 57 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 2018 r. poz. 2081 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, 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 17 wniosków. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta wpłynął jeden wniosek wymagający rozpatrzenia przez Prezydenta. Wniosek złożył Komitet Społeczny ws. budowy obwodnicy, który postuluje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu objętego planem przebiegu obwodnicy na przedłużeniu ulicy Sikorskiego, jako ulicy o parametrach drogi lokalnej, służącej obsłudze ruchu pomiędzy osiedlami Piekary i Kopernika, a LSSE przy ul. Jaworzyńskiej i osiedlem Sienkiewicza. W uzasadnieniu Komitet odnosi się negatywnie do planów realizacji obwodnicy jako odcinka drogi krajowej nr 94. Wniosek uwzględniono w części dotyczącej uwzględnienia przebiegu projektowanej obwodnicy w projekcie planu. Nie został natomiast uwzględniony postulat dotyczący klasy drogi – południowo-wschodnia obwodnica Legnicy jest projektowana przez GDDKiA jako droga klasy GP (a nie L jak we wniosku) i ma stanowić odcinek drogi krajowej nr 94. Klasa GP została również ustalona dla planowanej obwodnicy w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy, którego ustaleń plan nie może naruszać. Pozostałe złożone wnioski 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.411.170.2019.MS z dnia 3 czerwca 2019 r.) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legnicy (pismo znak ZNS.7011.9.2019 z dnia 24 czerwca 2019 r.).

Na potrzeby projektu planu, w lipcu 2019 r., zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne (Zakład Ochrony Środowiska DECYBEL, A, Kurpiewski i in.).

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 17 września 2019 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 (t.j. 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 przeznaczone na cele nieleśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do 2020 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 14 stycznia 2020 r. W tym samym dniu ob-

wieszczenie Prezydenta umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się w dniu 2020 r. Do wyłożonej dokumentacji nie zostały zgłoszone/zostały zgłoszone 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 plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- na obszarze objętym planem nie występują budynki objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustala natomiast 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 w części zainwestowanych, 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 mieszkaniowa, usługowo-mieszkaniowa i usługowa) 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 niewielka ilość/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 ustalenia pozwalają na lepsze wykorzystanie terenu, który posiada dostęp do dróg publicznych oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Do projektu nie zostały zgłoszone/zostały zgłoszone następujące uwagi zainteresowanych mieszkańców. 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 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. 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*”. Obszar objęty niniejszym planem nie został wskazany w wyżej wymienionym opracowaniu jako wymagający podjęcia prac związanych ze sporządzeniem planu, jednak ruch inwestycyjny na tym terenie zdecydował o rozpoczęciu prac planistycznych.

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

- po stronie korzyści może wystąpić przychód z tytułu: sprzedaży gruntów, podatków od nieruchomości, podatku od budowli w wysokości 2% kosztu ich wybudowania, udziału gminy w podatku VAT, udziału gminy w podatku dochodowym z ewentualnie prowadzonej działalności gospodarczej, a także z tytułu wynagrodzeń wypłacanych potencjalnym pracownikom;
- po stronie kosztów – wystąpią koszty związane z przejęciem terenów i budową nowych dróg, budową sieci infrastruktury technicznej, ewentualnym podziałem działek gminnych.

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.