

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej Legnicy
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ul. Spółdzielczej, ul. R. Schumana, ul. Śmigłowniczej, torów
kolejowych i bocznic kolejowej od południa

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest uchwała nr XVIII/255/20 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Spółdzielczej, ul. R. Schumana, ul. Śmigłowniczej, torów kolejowych i bocznic kolejowej od południa.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania z uwzględnieniem stanu władania i istniejących podziałów geodezyjnych, jak też określenie nowych parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania, wskazywanych we wnioskach inwestorów (odpowiadających potrzebom aktualnie lokalizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych).

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia i wnioski do planu, jak też uwarunkowania dotyczące zagospodarowania przestrzennego obszaru byłego lotniska (aktualnie obszaru realizowanej strefy gospodarczej), określono następujące tereny:

- 1P – 5P: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 1P,EF: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren ogniw fotowoltaicznych – urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- 1P,U – 5P,U: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
- 1U – 3U: tereny zabudowy usługowej;
- 1E i 2E: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- 1G: teren infrastruktury technicznej – gazownictwo,
- 1WS i 2WS: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – odcinkowo zarurowany ciek Kopanina,
- 1KDZ i 2KDZ, 1KDL – 3KDL, 1KDD i 2KDD: tereny dróg klasy Z – zbiorczej, L – lokalnej i D – dojazdowej.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 183,78 ha.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17.

Powyższe zasady (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru objętego planem i jego otoczenia, jak też uwarunkowań, w tym w szczególności przestrzennych i środowiskowych) zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów, obejmujących:
 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren ogniw fotowoltaicznych – urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
 - teren zabudowy usługowej,
 - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (1E – 2E),
 - teren infrastruktury technicznej – gazownictwo (1G),

- tereny wód powierzchniowych śródlądowych – odcinkowo zarurowany ciek Kopanina (1WS – 2WS),
- tereny dróg klasy Z, L i D (1KDZ i 2KDZ, 1KDL – 3KDL, 1KDD i 2KDD);
- określenie obszaru jako miejsca lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- określenie zasad kształtowania zabudowy;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie zasad ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami;
- określenie zasad odwodnienia terenu i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw (zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje: uchwała nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw);
- określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- ustalenie strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (strefa związana jest z możliwością występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń).

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, jak też udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- nie występują.

Na obszarze planu nie występują:

- obszary i obiekty zabytkowe podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, jak też obiekty ujęte w wykazie zabytków,
- elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej,
- krajobraz kulturowy, wymagający ochrony.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- ustalenie wymagań ochrony środowiska, w tym poprzez określenie:
 - określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
 - strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (strefa związana jest z możliwością występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń),
 - zasad ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami,
 - określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania strefy gospodarczej na obszarze byłego lotniska – jako terenów lokalizacji:
 - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (tereny oznaczone symbolem P),
 - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz ogniw fotowoltaicznych – urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii o mocy przekraczającej 100 kW (teren oznaczony symbolem P,EF),
 - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolem P,U),
 - zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolem U);
- stworzenie warunków do realizacji ogniw fotowoltaicznych – do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW – towarzyszących zabudowie Parku Przemysłowego;
- zapewnienie warunków do uzyskani dochodów finansowych gminy w wyniku realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Dodatkowo informuje się:

Zasady rozbudowy infrastruktury technicznej określają dotychczasowe dokumenty planowania przestrzennego dla obszaru.

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami inwestorów; ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej miasta (określonej w studium);
- uwzględnienie aktualnych podziałów geodezyjnych i zmian w strukturze własności;
- uwzględnienie uzgodnień, wniosków i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa; nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy i wnioskami do planu, jak też zgodnie celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez Prezydenta Miasta;
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie w nawiązaniu do dotychczasowych obowiązujących planów:

- zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej);
- docelowego układu drogowego, uwzględniającego budowę nowych dróg (1KDZ – droga w realizacji, 1KDL i 2KDD), jak też rozbudowę drogi 3KDL.

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze planu niezbędna jest rozbudowa uzbrojenia (kanalizacji sanitarnej, przyłączy wodociągowych) w oparciu o postanowienia dotychczas obowiązującego planu (istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy jako urządzeń budowlanych).

Indywidualnych rozwiązań wymaga odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z zasadami określonymi w projekcie planu.

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) są udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Legnicy oraz w prasie lokalnej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Tereny objęte planem są uzbrojone lub mają dostęp do uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem planu poprzez przyłącza wodociągowe. Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w projekcie planu zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej miast oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów zgodnie z wnioskami.

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia, obecnego stanu zagospodarowania oraz celami sporządzenia planu miejscowego;
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
- określenie zasad odwodnienia terenu i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny objęte planem położone są obrębie obszaru, o którym mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a) (tj. w obrębie obszaru istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta).

Rozwiązania zawarte zarówno w studium jak i w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nowa zabudowa spełnia również warunki, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Posiada też cechy obszaru „w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy”.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Projekt planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych zawartym w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Legnicy (uchwała 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).

Wpływ na finanse publiczne.

Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie korzystna finansowo dla Miasta Legnicy w wyniku wzrostu podatków od nieruchomości (przyrost podatku od nieruchomości będzie konsekwencją intensywniejszej zabudowy na poszczególnych terenach, w wyniku mniej restrykcyjnych zapisów regulacyjnych, niż określonych w aktualnie obowiązujących planach).

Prognozowana kwota dodatkowych korzyści dla budżetu miasta wynosi około 63 000 000 zł.

Nie wystąpią dodatkowe korzyści wynikające z uchwalenia planu, z tytułu:

- opłaty planistycznej,
- sprzedaży gruntów,
- podatku od czynności cywilnoprawnych.

Nie wystąpią też koszty gminy dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Nie wystąpią bowiem - w zakresie jak wyżej - dodatkowe korzyści wynikające z uchwalenia niniejszego planu, inne niż te korzyści, które wynikały z uchwalenia planów aktualnie obowiązujących, jak też nowe zobowiązania i koszty wynikające z uchwalenia niniejszego planu, inne niż te, które wynikały z uchwalenia planów aktualnie obowiązujących.

Również wystąpią pośrednie korzyści dla budżetu i gospodarki miasta (wynikające realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego), związane z przyspieszoną realizacją zagospodarowania

obszaru jako strefy przemysłowej / aktywności gospodarczej, jak też związane jej funkcjonowaniem. Będą to dodatkowe dochody przedsiębiorstw (CIT) i osób fizycznych (PIT).

Istnieje jednocześnie ryzyko uzyskania mniejszych dochodów w sytuacji braku działań inwestycyjnych określonych w planie.