

UZASADNIENIE

Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje korektę części ustaleń tekstowych dotyczących dwóch terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonych przy ul. Bielańskiej nr 25 i 27 oraz przy ul. Zagrodowej nr 1a.

Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje się część tekstową, to jest uchwałę Nr XXXIII/293/08 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 29 grudnia 2008 r., w dniu 27 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – osiedla Bielany II obejmującego teren pomiędzy AL. Rzeczypospolitej, Bielańską a Wałami Bielańskimi. Zmiany w tekście uchwały odnoszą się do terenów oznaczonych symbolami „11MW” i „12MW” i dotyczą korekty części ustalonych dla tych terenów wskaźników zagospodarowania terenu (§25 uchwały). Obowiązujący plan ustala między innymi: „wykluczenie rozbudowy elewacji budynku od strony ulicy oraz elewacji bocznej budynku, maksymalną wysokość elewacji/gzymsu/attyki/budynku z dachem płaskim - istniejącą - do zachowania (około 15 m), dach - istniejący płaski - do zachowania”. Zmiana planu jest sporządzana na wniosek wspólnoty mieszkaniowej planującej rozbudowę budynków, w szczególności polegającą na ich nadbudowie i podwyższeniu o jedną kondygnację (zmiana z 2 kondygnacji na 3 kondygnacje). Cytowane wyżej zapisy obowiązującego planu uniemożliwiają przeprowadzenie planowanych inwestycji. Projekt zmiany planu ustala dla objętych nim terenów maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy 15,5 m, dopuszcza zastosowanie dachu stromego, symetrycznego, dwuspadowego oraz koryguje zapis wykluczający rozbudowę elewacji frontowej i bocznej budynków. Pozostałe ustalenia obowiązującego planu nie ulegną zmianie.

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przed rozpoczęciem prac planistycznych zostały przeprowadzone analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, a także stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy.

Politykę przestrzenną miasta określono w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy przyjętym uchwałą Nr XLIV/425/02 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2002 r. i zmienionym uchwałą Nr LX/668/23 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 września 2023 r. – tekst jednolity. Planowana zmiana planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

W dniu 27 listopada 2023 r. Rada Miejska Legnicy podjęła uchwałę Nr LXIII/695/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – osiedla Bielany II obejmującego teren pomiędzy ulicami AL. Rzeczypospolitej, Bielańską a Wałami Bielańskimi. Zmianą objęto część tekstową obowiązującego planu.

Realizując postanowienia Rady opracowano projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poddano go procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace planistyczne były prowadzone z uwzględnieniem art. 67 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688).

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do prac planistycznych związanych z opracowaniem zmiany 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 ogłoszenia, obwieszczenia i zawiadomienia były wyłącznie wnioski od zawiadomionych jednostek, które nie podlegają rozstrzygnięciu Prezydenta. Większość wniosków złożonych przez instytucje ma charakter informacyjny, w części przywoływane są przepisy pra-

wa, które należy uwzględnić przygotowując projekt planu. Zawarte w pismach informacje uwzględniono przy sporządzaniu projektu zmiany planu.

Na podstawie art. 48 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), w uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legnicy, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uznając, że realizacja postanowień zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000.

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 19 marca 2024 r. i uzyskała jej pozytywną opinię. *W dalszej procedurze projekt uzyskał w większości pozytywne opinie i uzgodnienia. Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).*

Ponieważ cały obszar objęty opracowaniem jest położony w granicach administracyjnych miasta Legnica, to zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie było wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach opracowania nie występują grunty leśne.

Projekt zmiany planu został poddany procedurze konsultacji społecznych w dniach od do 2024 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 2024 r. W tym samym dniu obwieszczenie Prezydenta umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się w dniu 2024 r. Do konsultowanej dokumentacji nie zostały zgłoszone uwagi/zostały zgłoszone następujące uwagi

Niniejsza zmiana planu w złożeniu z obowiązującym planem realizują wymagania 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 Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;*
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami - pod zainwestowanie przeznacza się obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. W granicach planu nie występują grunty leśne – tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- w granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz rozpoznane stanowiska archeologiczne. W granicach opracowania nie występują także dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Obowiązujący plan ustala zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych, a kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej, plan zawiera także ustalenia związane z położeniem obszaru objętego planem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi oraz strefy obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej „OW”. Zmiana planu nie zmienia ustaleń w tym zakresie. *Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;*
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymagania przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie wyżej wymienionych wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie pod zabudowę terenów 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 nowe funkcje stanowią kontynuację i uzupełnienie funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;
- dokument uwzględnia prawo własności, a także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, w szczególności poprzez dążenie do uwzględnienia postulatów wyrażonych przez właścicieli terenów przed przystąpieniem do opracowania planu – *świadczy o tym brak uwag zgłoszonych do projektu planu na etapie konsultacji społecznych*;
- 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 – zmiana planu nie wprowadza zmian w tych ustaleniach. *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”. W przeprowadzonej procedurze planistycznej nie zostały zgłoszone wnioski w sprawach indywidualnych. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Zmiana planu respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenów – objętego zmianą oraz sąsiednich, a wprowadzone korekty ustaleń pozwalają na lepsze wykorzystanie terenu, który posiada dostęp do dróg publicznych oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne – potrzeby mieszkańców miasta.

Dopuszczone zmianą planu zagospodarowanie terenu zostało zaplanowane jako kontynuacja istniejącego zainwestowania, z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, 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 (t.j. Dz. U. z 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 rozdziale 8 „Oceny ...” znajduje się zapis, że za podstawową przesłankę sporządze-

nia planów miejscowych w pierwszej kolejności, należy uznać między innymi zagospodarowanie terenów objętych wnioskami o sporządzenie lub zmianę planu, składanymi na bieżąco do Prezydenta Miasta Legnicy, w przypadku kiedy dany wniosek zostanie pozytywnie rozpatrzony.

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

- po stronie korzyści prognozuje się wzrost dochodu z: podatku od nieruchomości naliczane go od powierzchni użytkowej, udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, podatku od czynności cywilnoprawnych;
- po stronie kosztów: nie prognozuje się.

Wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona, a niniejsza uchwała, z chwilą wejścia w życie, wraz z pozostałymi ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – osiedla Bielany II obejmującego teren pomiędzy AL. Rzeczypospolitej, Bielańską a Wałami Bielańskimi, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarach objętych planem.