

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru w rejonie ul. Wilczej

Obszar objęty opracowaniem, posiada pełne pokrycie planistyczne w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Myśliwskiej, Boiskowej, Jaworzyńskiej i obwodnicy Zachodniej w Legnicy (uchwała nr III/39/18 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 27 grudnia 2018 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 299 z dnia 11.01.2019 r.).

Na północ od terenu objętego opracowaniem w 2022 r. Rada Miejska Legnicy uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy - obszaru w rejonie ul. Jaworzyńskiej, Boiskowej i Alei Zwycięstwa (uchwała XLIII/510/22 z dnia 30 maja 2022 r.), w którym przeznaczono teren o pow. ok. 11 ha pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. W rejonie ulicy Wilczej zlokalizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zmiana obowiązującego planu miejscowego ma na celu wprowadzenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako kontynuację istniejącej funkcji. Zapobiegnie to ewentualnym przyszłym konfliktom społecznym i przestrzennym z racji sąsiedztwa różnych funkcji terenów, jest to również uzasadnione ekonomicznie w związku z rosnącym zainteresowaniem działkami pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 1,99 ha. Jest to teren w większości niezagospodarowany, w jego granicach zinwentaryzowano dwa budynki mieszkalnej jednorodzinnej oraz zabudowę dawnej Miejskiej Izby Wyrzeźwień. Część terenów jest użytkowana rolniczo, znacząca większość jest jednak pokryta nieuporządkowaną roślinnością niską i wysoką.

Dnia 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zmiana ta zakłada, iż Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy, do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem „dwóch przypadków” dot. lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. W związku z powyższym w przedmiotowej procedurze nadal obowiązuje art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w brzmieniu dotychczasowym, *czyli plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

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 **U2 – strefa usług o znaczeniu ogólnomiejskim**. Zgodnie ze studium, kierunki zmian w przeznaczeniu terenów w obrębie strefy U1 – powinny umożliwić kształtowanie usług jako głównych funkcji w obrębie strefy; powinny umożliwiać 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,
- obiekty sportowe i rekreacyjne,
- tereny komunikacji: garaże, parkingi, ulice, ścieżki piesze, drogi dla rowerów, place,
- infrastruktura techniczna.

Plan ustala tylko dwa podstawowe przeznaczenia terenu:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Przeznaczenie to, jest zgodne z ustalonym w studium kierunkiem zagospodarowania.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

- 1) uchwałą nr LXIII/693/23 z dnia 27 listopada 2023 r. Rada Miejska Legnicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru w rejonie ul. Wilczej;
- 2) W dniu 20 lutego 2024 r. w „Panoramie Legnickiej”, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, ogłoszenie zamieszczono również w Biuletynie Informacji Publicznej (<http://um.bip.legnica.eu>), natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń.
- 3) Przy pismach znak: PAB.6721.6.2024.V(1), PAB.6721.6.2024.V(2), PAB.6721.6.2024.V(3) z dnia 20 lutego 2024 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.
- 4) Przy pismach znak: PAB.6721.6.2024.V(4) i PAB.6721.6.2024.V(5) z dnia 20 lutego 2024 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
- 5) W wyznaczonym terminie wpłynęło łącznie 16 wniosków w tym 3 wnioski od osób prywatnych. Wnioski sformułowane przez osoby fizyczne, nie kolidowały z zasadniczą przesłanką przystąpienia do sporządzenia planu.
- 6) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne.
- 7) Projekt został przedłożony w celu zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (posiedzenie w dniu 16 lipca 2024 r.) i uzyskał opinię pozytywną z uwagami.
- 8) *Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach: PAB.6721.6.2024.... (numery od 1 do 5) z dnia2024 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.*
- 9) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.) nie wymaga uzyskania zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 10) *Konsultacje społeczne przeprowadzono w dniach od 2024 r. do 2024 r.,*
- 11) *W trakcie konsultacji społecznych oraz w ustalonym terminie do 2024 r., nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.*

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru w rejonie ul. Wilcze, 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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowę dawnej Miejskiej Izby Wytrzeźwień (2 budynki). Zdecydowaną przewagę mają więc 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 bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem - tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 § 5., *a przedłożony do zaopiniowania projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo znak WSI.410..... z dnia2024 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (pismo znak ZNS-700-2-10/...../24 z dnia 2024 r.).* W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono cieków, rowów, 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 dwóch budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarto w § 6. uchwały oraz uwzględniono w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1. *Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Postanowieniem nr..../2024 z dnia2020 r. (pismo znak L/N.5151.....2024....);*
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240). Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenu (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań. W planie wprowadzono zapisy stanowiące, iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami jak również liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Główną przyczyną opracowania planu jest właśnie walor ekonomiczny przestrzeni. Zmiana obowiązującego planu miejscowego ma na celu wprowadzenie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako kontynuację istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie funkcji. Zapobiegnie to ewentualnym przyszłym konfliktom społecznym i obniżeniu wartości nieruchomości z racji sąsiedztwa różnych funkcji terenów. Jest to również uzasadnione ekonomicznie w związku z rosnącym zainteresowaniem działkami pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt *planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (Postanowienie Nr/Legnica/17 z dnia 2019 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 terenów, określenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz uwzględnienia zasad 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 konsultacjach społecznych 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 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 wniesione zostały przez osoby fizyczne 3 wnioski. Wszystkie wnioski dotyczyły ustalenia w opracowywanym mpzp dla okolic ul. Wilczej terenów pod zabudowę jednorodziną oraz o usunięcia zapisów dopuszczających zabudowę wielorodziną. Wnioski poruszały również kwestię wykluczenia w mpzp usług uciążliwych. Tym samym wniesione wnioski, nie zmierzały do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu - czyli terenów rolnych i niezagospodarowanych, lecz precyzowały nowy sposób zagospodarowania tych terenów zgodny z zasadniczą przesłanką przystąpienia do sporządzenia planu. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych.

W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza oddziaływania na środowisko. Dokument ten wskazuje 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. Projekt planu nie obejmuje istniejących pasów drogowych oraz nie wyznacza żadnych nowych dróg publicznych. Projekt wyznacza jedną drogę wewnętrzną,
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Plan wyznacza tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wszystkie tereny mają dostęp do publicznego transportu zbiorowego – linie autobusowe przebiegają w pasie ul. Jaworzyńskiej. Przystanek autobusowy znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Teren objęty opracowaniem, posiadają dostęp do ogólnodostępnych dróg publicznych w tym do ul. Jaworzyńskiej, która została gruntownie wyremontowana i w jej pasie zlokalizowane zostały drogi piesze i rowerowe;
- 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 sporządzenia 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 studium i 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. Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru w rejonie ul. Wilczej, Rada Miejska Legnicy przystąpiła uchwałą nr LXIII/693/23 z dnia 27 listopada 2023 r. - tak więc ww. Ocena nie zawiera informacji na jej temat. 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. *Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest finansowo korzystne dla Miasta Legnica i przyniesie przychody do budżetu w wysokości złotych w perspektywie dziesięcioletniej, przy zdyskontowaniu strumieni pieniężnych.*

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru w r w rejonie ul. Wilczej – 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** – część graficzna planu miejscowego;
3. **Załącznik nr 2** – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
4. **Załącznik nr 3** – Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PREZYDENT MIASTA LEGNICY

MACIEJ KUPAJ