

UZASADNIENIE

Miejscowym planem obejmuje się teren położony w centralnej części Legnicy, w rejonie Starego Miasta, w sąsiedztwie ulic Grodzkiej, Szpitalnej i Środkowej.

Przedmiotowy teren jest objęty ustaleniami dwóch planów miejscowych. Dla działek nr 795, 1465, 853, 235/2, 814, 252/2, 1464 i części działki nr 796 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Staromiejskiego Centrum w Legnicy przyjęty uchwałą Nr XLII/440/06 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 30 stycznia 2006 r. Plan ten przeznaczają teren położony w granicach sporządzanego planu pod lokalizację zabudowy mieszkaniowo usługowej oraz dróg dojazdowych. Teren oznaczono w planie symbolami odpowiednio „MU7.2” oraz „KD D1/2”. Natomiast dla pozostałej części działki 796 oraz działki nr 791/3 i części działek nr 1425 i 1431 obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego Staromiejskiego centrum w Legnicy dla terenów U6.2, U6.5, U6.6, MU7.8 i U6.3 z E15 przyjęty uchwałą Nr XI/93/07 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 30 lipca 2007 r. Również ten teren został przeznaczony pod lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem „MU1” oraz dróg oznaczonych symbolami „4KD D1/2”, „5KD D1/2” i „7 KD D”.

Prace planistyczne zostały rozpoczęte w odpowiedzi na wnioski Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta dotyczące uporządkowania układu komunikacyjnego z dostosowaniem do granic działek i z uwzględnieniem pasów drogowych wyznaczonych w obowiązującym planie terenów sąsiednich, a także korekty przebiegu ustalonych w planie linii zabudowy, z uwzględnieniem aktualnych granic działek ewidencyjnych.

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) przed rozpoczęciem prac planistycznych zostały przeprowadzone analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

W konsekwencji przeprowadzonych analiz rozpoczęcie prac planistycznych uznano za zasadne, czego wynikiem była procedura planistyczna niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Politykę przestrzenną miasta określono w planie ogólnym miasta Legnicy przyjętym uchwałą Nr XXX/407/26 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 maja 2026 r. Objęty projektem planu miejscowego obszar zgodnie z planem ogólnym leży w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem „155SW” oraz w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej.

W dniu 28 października 2024 r. Rada Miejska Legnicy podjęła uchwałę Nr IX/88/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru Staromiejskiego Centrum w rejonie ul. Grodzkiej i Szpitalnej. Opracowaniem objęto obszar o łącznej powierzchni około 0,89 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 2026 r. poz. 670). Prace planistyczne były prowadzone w trybie wyżej wymienionych ustaw z uwzględnieniem art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688 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, które ukazało się w dniu 15 lipca 2025 r., a także poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i w biuletynie informacji publicznej. Poinformowane zostały również stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia z dnia 16 lipca 2025 r.

Odpowiedzią na ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienia było 10 wniosków, z czego żaden nie był wnioskiem złożonym w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie złożone wnioski to odpowiedzi zawiadomionych instytucji. Wnioski nie wymagały więc rozpatrzenia przez Prezydenta.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legnicy.

Na potrzeby projektu planu zostało wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne opracowane na potrzeby kompleksowej aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków miasta Legnicy w maju 2022 r. (Zakład Ochrony Środowiska DECYBEL, Andrzej Kurpiewski i in.) oraz opracowanie ekofizjograficzne wykonane na potrzeby przedmiotowego planu przez ten sam zespół autorski.

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w dniu 16 kwietnia 2026 r. Projekt uzyskał pozytywną opinię Komisji. Uwagi zgłoszone przez Komisję zostały przeanalizowane i w części 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 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. Ponadto w granicach opracowania nie występują grunty rolne i leśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został poddany procedurze konsultacji społecznych w dniach od 18 sierpnia 2026 r. do 16 września 2026 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 18 sierpnia 2026 r. W tym samym dniu obwieszczenie Prezydenta umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej. W ramach konsultacji

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- 1) 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 dotychczasowego przeznaczenia oraz funkcji obszarów położonych w sąsiedztwie oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały pozytywnie zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- 2) plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami - pod zabudowę przeznacza się tereny zainwestowane oraz położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, ponadto plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- 3) cały teren został objęty wpisem do rejestru zabytków, a istniejące budynki zostały objęte ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków, na obszarze objętym planem znajduje się także stanowisko archeologiczne. Plan zawiera stosowne zapisy związane z ochroną dziedzictwa kulturowego oraz ustala 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 – tzw. milcząca zgoda (brak odpowiedzi na wniosek Prezydenta);
- 4) 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;
- 5) plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie pod zabudowę terenów zainwestowanych, przylegających do istniejącej zabudowy i położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej sieci dróg, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i minimalizuje długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej; ponadto ustalona funkcja będzie stanowiła kontynuację dotychczasowego zagospodarowania oraz uzupełnienie funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 6) dokument uwzględnia prawo własności – właścicielem nieruchomości objętych planem jest gmina Legnica oraz osoby fizyczne;
 - 7) plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
 - 8) plan chroni interes publiczny – poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu oraz uwzględnienie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
 - 9) 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;
 - 10) 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;
 - 11) 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 terenu objętego projektem oraz terenów sąsiednich, a wprowadzone ustalenia pozwalają na lepsze wykorzystanie terenu, który posiada dostęp do dróg publicznych oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W ramach prac planistycznych dokonano analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza oddziaływania na środowisko, a także analizy ekonomicznej. 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 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 sporządzenia 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.

Uchwalenie zmiany planu wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- 1) po stronie korzyści prognozuje się wzrost dochodu z: podatku od nieruchomości gruntowych i podatku od nieruchomości naliczanego od powierzchni użytkowej, udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, podatku od czynności cywilnoprawnych;
- 2) po stronie kosztów – ewentualny podział i uzbrojenie terenu.

Wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona, a uchwała, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarze objętym planem.