

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej Legnicy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru w rejonie ul. Chojnowskiej i drogi ekspresowej S3

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru w rejonie ulicy Chojnowskiej i drogi ekspresowej S3 (zwanego dalej planem), jest uchwała Nr LXIII/694/23 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszaru w rejonie ul. Chojnowskiej i drogi ekspresowej S3.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem nowych uwarunkowań i wniosków do planu, w tym wniosku związanego z budową obiektu handlowego wielkopowierzchniowego (Parku handlowego) na działkach będących we władaniu miasta.

Projekt planu sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz 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).

Sporządzając projekt planu uwzględniono:

- wnioski do planu dotyczące nowego przeznaczenia terenów oraz zasad obsługi komunikacyjnej;
- wnioski władz miasta wynikające z nowych potrzeb miasta;
- nowe uwarunkowania przestrzenne i środowiskowe, w tym wynikające z funkcjonowania drogi S3;
- wnioski z konsultacji z Prezydentem Miasta Legnicy i z Wydziałem Gospodarki Przestrzennej, Architektury i Budownictwa UM Legnicy, wynikające z zasady tzw. władztwa planistycznego;
- materiały planistyczne;
- opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji zgodnie z art. 17 ustawy;
- dotychczasowe plany miejscowe, określone w poniższej tabeli:

Nazwa planu i jego zmiany	Nr uchwały
Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego cmentarza komunalnego dla miasta Legnicy – obszar Legnica	uchwała Nr XVI/143/03 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 29 grudnia 2003 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – jednostka urbanistyczna S rejon ulic Chojnowskiej i Działkowej	uchwała Nr XI/98/07 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 30 lipca 2007 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – jednostka urbanistyczna S – rejon ulicy Stanisławowskiej	uchwała Nr III/45/18 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 27 grudnia 2018 r.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 18,06 ha, w tym dla terenów przeznaczonych pod usługi wynosi około 4,1 ha.

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia i wnioski, jak też uwarunkowania dotyczące zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem oraz jego otoczenia, określono:

- przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami (przyjmując klasy przeznaczeń terenów określone w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.):
 - 1MN-U i 2MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług),
 - 1MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej),
 - 1MW-U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług),

- 1U i 2U (teren usług z wykluczeniem usług oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: UW, UZ, UN, UE),
- 3U (teren usług z wykluczeniem usług oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: UZ, UN, UE); **teren może obejmować usługi handlu wielkopowierzchniowego: UW,**
- 1KDS (teren drogi ekspresowej),
- 1KDG (teren drogi głównej),
- 1KDL(teren drogi lokalnej),
- 1KDD (teren drogi dojazdowej),
- 1KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej),
- 1KP-ZP (teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej),
- 1IE (teren elektroenergetyki),
- 1WS i 2WS (teren wód powierzchniowych śródlądowych),
- 1ZN (teren zieleni naturalnej);
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach projektu planu do szczególnych ustaleń należy zaliczyć:

- wyznaczenie obszaru zieleni wewnętrznej na terenach 1MN-U, 1U, 2U i 3U (na terenie 3U zespołu zieleni o charakterze założenia parkowego),
- określenie zasad zagospodarowania parkingów na terenie 3U,
- obowiązek retencjonowania wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do cieku,
- określenie zasad ochrony zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowo – usługowej przed uciążliwościami hałasu.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy, w tym naziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tym linie zabudowy;
- zasad ochrony budynku zabytkowego, ujętego w GEZ;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- **obszaru zieleni wewnętrznej** na terenach 1MN-U, 1U, 2U i 3U (jednocześnie obszaru chronionego przed zabudową);
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:

- krajobrazu kulturowego i określenie dla niego zasad zagospodarowania i zabudowy;

- zasad ochrony budynku zabytkowego, ujętego w GEZ;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy;
- zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tym linie zabudowy;
- **zasad kształtowania obszaru zieleni wewnętrznej, ustalonej dla terenów 1MN-U, 1U, 2U i 3U;**
- określenie terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- określenie wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

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

- terenów wymagających zachowania określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem dla terenów chronionych, oznaczonych symbolami: MN-U, MW, MW-U;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych (w zakresie wymaganym racjonalnym zagospodarowaniem, zrównoważonym rozwojem, zmniejszeniem podatności na zmiany klimatu i warunkami funkcjonowania terenów zieleni);
- zasad kształtowania obszaru zieleni wewnętrznej, ustalonej dla terenów 1MN-U, 1U, 2U i 3U;
- zasad zagospodarowania terenu parkingu na terenie 3U;
- ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami i zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- wymogu retencjonowania wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do cieku,
- zasad funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,);
- zasad gospodarki odpadami,
- krajobrazu kulturowego i określenie dla niego zasad zagospodarowania i zabudowy.

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Nie występują też formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne, ze względu na położenie w obszarze miasta.

Występują grunty klasy V, IV i III – w postaci mozaiki gruntów ornych, użytków zielonych i sadów. Grunty te nie są wykorzystywane rolniczo (zielenie nieurządzone).

Ze względu na uwarunkowania (układ drogowy, dotychczasowe plany, położenie - teren przeznaczony pod zabudowę miejską).

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

- objęcie ochroną:
 - budynku zabytkowego przy ul. Tarnopolskiej 1, ujętego w GEZ i określenie dla niego zasad ochrony,
 - stanowisk archeologicznych, ujętych w GEZ i określenie zasad ich ochrony;
- określenie (dla obszaru planu) krajobrazu kulturowego i określenie dla niego zasad zagospodarowania i zabudowy.

Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie:

- terenów wymagających zachowania określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem dla terenów chronionych, oznaczonych symbolami: MN-U, MW, MW-U;
- zasad ochrony przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej / określenie zasad prowadzenia działalności usługowej;
- rodzaju usług funkcjonujących z zabudową mieszkaniową (usługi nieuciążliwych);
- zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tym linie zabudowy;
- **obszaru zieleni wewnętrznej;**
- **zasad kształtowania obszaru zieleni wewnętrznej, ustalonej dla terenów 1MN-U, 1U, 2U i 3U;**
- **zasad zagospodarowania terenu parkingu na terenie 3U;**
- zasad kształtowania terenów komunikacji drogowej i liczby stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- ustalenie wymagań w zakresie ochrony środowiska, w tym poprzez określenie:
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
 - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych (w zakresie wymaganym racjonalnym zagospodarowaniem, zrównoważonym rozwojem, zmniejszeniem podatności na zmiany klimatu i warunkami funkcjonowania terenów zieleni),
 - wymogu retencjonowania wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do cieku,

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objętego planem pod zabudowę i zagospodarowaniem związanym z zainwestowaniem miejskim, głównie związanym z nowymi usługami;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych miasta, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji nowej zabudowy.

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu aktualnej polityki przestrzennej wynikającej z planu ogólnego;
- określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów będących we władaniu gminy (obszaru dominującego pod nową zabudowę), zgodnie z interesem publicznym;
- określenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów wynikających z uprawnień nadanych gminie, wynikających w szczególności z art. 1 ust. 2, 3 i 4, art. 3, art. 4 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności wynikających z wymagań ładu przestrzennego;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- uwzględnienie wniosków oraz opinii i uzgodnień instytucji związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej.

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.

Brak wniosków właściwych organów w zakresie potrzeb obronności państwa.

Nie zostały wykluczone budowle i budynki mogące wynikać z przepisów odrębnych dotyczących zagadnienia, jak też o których mowa w art. 15 ust. 5 ustawy.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania oraz parametrów i zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez miasto; regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień

określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania – zgodnie z planem ogólnym;
- terenów będących we władaniu gminy pod przeznaczenie usługowe (teren 3U);
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej, z uwzględnieniem: węzła drogowego drogi S3 (1KDS i 1KDG) oraz dróg gminnych (1KDL, 1KDD);
- zasad i wymagań ochrony środowiska i uzbrojenia terenów;
- zasad kształtowania obszaru zieleni wewnętrznej, ustalonej dla terenów 1MN-U, 1U, 2U i 3U;
- zasad zagospodarowania terenu parkingu na terenie 3U;
- wymogu retencjonowania wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do cieku;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

- określenie zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej), jak też poprzez określenie możliwości lokalizacji w obszarze planu wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego,

Dodatkowo 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 / będą odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, o przeprowadzeniu konsultacji społecznych) były udostępniane na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej i na stronie internetowej Urzędu Miasta Legnicy.

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.

~~Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.~~

~~Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz w rozporządzeniu MRiT z dnia 8 grudnia 2023 r. zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.~~

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

Obszar planu jest częściowo uzbrojony w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem planu poprzez rozbudowę sieci dystrybucyjnych.

Dopuszcza się też rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy miejskiej Legnicy oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów; określone przez miasto regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania terenów) wynikają z uprawnień

określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (określanych jako zasada władztwa planistycznego).

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

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania – zgodnie z polityką przestrzenną miasta w planie ogólnym, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego;
- przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów będących we władaniu gminy;
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej (1KDS, 1KDG, 1KDL, 1KDD);
- wymagań ładu przestrzennego poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania zawarte zarówno w planie ogólnym miasta Legnicy (uchwała Nr XXX/407/26 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 maja 2026 r.), 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, 3 i 4 (b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zapewnia rozwój planowy miasta i racjonalny rozwój jego struktury funkcjonalno – przestrzennej).

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

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

Plan Ogólny miasta Legnicy został przyjęty uchwałą Nr XXX/407/26 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 maja 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz.2727 z dnia 10.06.2026 r.),

W związku z powyższym nie dokonano analiz, o których mowa w art. 32 ust 1 i ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne.

Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie korzystna finansowo dla Miasta Legnicy (Gminy Miejskiej Legnicy) w wyniku: wzrostu podatków od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych i sprzedaży gruntów gminnych.

Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej.

Wystąpią też wydatki miasta w związku z inwestycjami w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W stosunku do dotychczas obowiązującego planu, wydatki te będą radykalnie zmniejszone i dotyczyć będą budowy drogi 1KDL i 1KDD z elementami infrastruktury technicznej (wyznaczonych w dotychczasowym planie).

Również wystąpią pośrednie korzyści dla budżetu i gospodarki miasta (wynikające realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego), związane z realizacją zagospodarowania obszaru jako strefy usługowej, w tym z uwzględnieniem budowy Parku handlowego.