

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej Legnicy
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy
– terenu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w rejonie ul. Wrocławskiej

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w rejonie ul. Wrocławskiej (zwanego dalej planem), jest uchwała Nr V/48/24 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w rejonie ul. Wrocławskiej.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem wniosku do planu i postanowień zaktualizowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy, przyjętego uchwałą Nr XLIV/425/02 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 stycznia 2002 r. (uchwała Nr LX/668/23 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 25 września 2023 r. – tekst jednolity).

Projekt planu sporządzono na podstawie przepisów odnoszących się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy o ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy 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) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Uwzględniono jednocześnie;

- wniosek do planu dotyczące nowego przeznaczenia terenów oraz zasad obsługi komunikacyjnej;
- materiały planistyczne;
- dotychczasowy plan miejscowy: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – terenu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego” przyjęty uchwałą Nr XXIX/260108 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 29 września 2008 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego nr 289 z dnia 31.10.2008 r., poz. 3151).

Powierzchnia obszaru planu wynosi 7,80 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 symbolem (przyjmując klasy przeznaczeń terenów określone w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 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.

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 2024 r. poz. 1130) 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;
- elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony i kształtowania;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- terenów przeznaczonych do zabudowy;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:

- (stref) krajobrazu kulturowego i określenie dla niej zasad ochrony i kształtowania, w szczególności przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania i zabudowy (krajobrazu kulturowego miejskiego związanego z zabudową usługową współczesną);
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- układu zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej;
- określenie terenów do zabudowy;
- 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 określenie i ustalenie:

- terenów wymagających zachowania określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem dla terenów chronionych, oznaczonych symbolem: UZ;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami i zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- zasad 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);
- zasad gospodarki odpadami;
- zasad kształtowania zieleni, w tym układ ciągów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej nakazanej do realizacji w zagospodarowaniu terenu 1UZ i 2UZ.

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, tereny górnicze, złoża wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu. Nie występują też formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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 niepełnosprawnych poprzez określenie:

- terenów wymagających zachowania określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem dla terenów chronionych, oznaczonych symbolem UZ;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej,
- terenów do zabudowy;
- 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,
 - zasad kształtowania zieleni, w tym układu ciągów zieleni szpalerowej i izolacyjnej nakazanej do realizacji w zagospodarowaniu terenów.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objętego planem pod zabudowę i zagospodarowanie związane z zainwestowaniem usługami zdrowia i pomocy społecznej (Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Legnicy) wraz z zielenią;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych miasta; skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”.

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu:
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - wniosku do planu i postanowień dotychczasowego planu miejscowego;
- 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 (ukształtowania obszaru na zasadzie harmonii i uporządkowanych relacji występujących elementów zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu);
- uwzględnienie wniosków oraz opinii i uzgodnień instytucji 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. Brak wniosków właściwych organów w zakresie potrzeb obronności państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w wnioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; 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;
- terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – drogi 1KR;
 - terenów zieleni o funkcjach ciągów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej związanej z terenami 1UZ i 2UZ;
 - krajobrazów kulturowych i określenie dla nich zasad kształtowania, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy;
 - wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
 - zasad i wymagań ochrony środowiska;
 - zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych;
 - szczególnych warunków zagospodarowania terenów;
 - 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 lokalizację 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,
- możliwości rozbudowy, wymiany, remontów i trwałej adaptacji wszystkich istniejących rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- możliwości rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci.

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, ~~o przeprowadzeniu konsultacji społecznych~~) są / będą udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Legnicy i 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.

~~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 17 grudnia 2021 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.

Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Dopuszcza się też rozwiązania indywidualne.

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 oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów w zgodzie z interesem publicznym; określone przez gminę 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.

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

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w nioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; 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;
- terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – drogi 1KR;
- terenów zieleni o funkcjach ciągów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej związanej z terenami 1UZ i 2UZ;
- krajobrazów kulturowych i określenie dla nich zasad kształtowania, w tym zasad kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy;
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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”.

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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym do budżetu Gminy poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest finansowo korzystne dla Miasta Legnica i przyniesie dalszej perspektywie czasowej przychody do budżetu miasta głównie z tytułu podatku od nieruchomości.

Koszty przedsięwzięć uwzględnione został w dotychczasowym planie.

Wystąpią również pośrednie korzyści dla budżetu i gospodarki miasta wynikające realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego związane z przyspieszoną realizacją zagospodarowania obszaru jako strefy usług zdrowia i pomocy społecznej Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Legnicy. Będą to dodatkowe dochody przedsiębiorstw (CIT) i osób fizycznych (PIT).