

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej Legnicy
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy
– obszarów dawnej wsi Przybków w rejonie ul. Zielnej, Kosiarzy i Warzywnej

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszarów dawnej wsi Przybków w rejonie ul. Zielnej, Kosiarzy i Warzywnej (zwanego dalej planem), jest uchwała Nr LXVI/725/24 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – obszarów dawnej wsi Przybków w rejonie ul. Zielnej, Kosiarzy i Warzywnej.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem nowych wniosków 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) – 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 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

Uwzględniono jednocześnie;

- wnioski do planu dotyczące nowego przeznaczenia terenów oraz zasad obsługi komunikacyjnej;
- wnioski z konsultacji z Prezydentem Miasta Legnicy i z Wydziałem Gospodarki Przestrzennej, Architektury i Budownictwa UM Legnicy;
- materiały planistyczne;
- dotychczasowe plany miejscowe, określone w poniższej tabeli:

Nazwa planu i jego zmiany	Nr uchwały
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy, dawnej wsi Przybków z otoczeniem	uchwała Nr VII/74/07 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 27 kwietnia 2007 r.
Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy— terenu położonego przy ul. Hodowców	uchwała Nr XXXII/330/17 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 24 kwietnia 2017 r.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 4,11 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.): MN, MN-U, KDD, KR;
- 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;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 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 przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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;
- elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony i kształtowania;
- zasad ochrony budynku zabytkowego oraz jego przebudowy i rozbudowy;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- terenów do przeznaczonych zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:

- (stref) krajobrazów kulturowych i określenie dla nich zasad ochrony i kształtowania, w szczególności przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
- zasad ochrony budynku zabytkowego oraz jego przebudowy i rozbudowy;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- 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 symbolami: MN, MN-U;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności gospodarczej,
- rodzaju usług funkcjonujących z zabudową mieszkaniową (usługi nieuciążliwych);
- 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 zieleni nakazanej do realizacji w zagospodarowaniu terenów.

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.

Część obszarów objętych planem miejscowym znajduje się w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego P-7 rzeki Kaczawy oraz jest położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 318 „Zbiornik Słup – Legnica”.

Dodatkowo obszar opracowania związany z ulicą Warzywną znajduje się w granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Wszystkie tereny objęte planem miejscowym znajdują się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku awarii budowli piętrzącej od zbiornika wodnego Słup.

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 uwzględnienie:

- 1) terenów zabudowy zabytkowego układu ruralistycznego dawnej wsi Przybków, o wartościach architektonicznych i urbanistycznych, w granicach ustalonej strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 2) obszaru objętego planem wymagającego ochrony i badań archeologicznych, w granicach ustalonej strefy ochrony archeologicznej.

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, MN-U;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności gospodarczej,
- rodzaju usług funkcjonujących z zabudową mieszkaniową (usługi nieuciążliwych);
- terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- 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 zieleni nakazanej do realizacji w zagospodarowaniu terenów.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objętego planem pod zabudowę i zagospodarowanie związane z zainwestowaniem miejskim, głównie związane z mieszkalnictwem i usługami oraz z zielenią;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych miasta, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji nowej zabudowy; 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,
 - wniosków do planu i dotychczasowych postanowień planów miejscowych;
- 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, 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;
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej gminnej – drogi 1KDD;
- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków;
- 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 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;
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej gminnej – drogi 1KDD;
- 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków;
- 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.

W wyniku realizacji planu – w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy, tj. 10 lat – prognozuje się zbilansowanie wydatków (kosztów) gminy z wpływami (dochodami).

Korzyści finansowe będą wynikać z podatków od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych.

Jednocześnie w stosunku do planu dotychczas obowiązującego ulegną zmniejszeniu wpływy z tytułu podatków od nieruchomości w związku z redukcją terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

W ograniczonym zakresie może wystąpić opłata planistyczna.

Nie przewiduje się kosztów związanych z inwestycjami w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy dotyczącymi w szczególności budowy dróg udostępniających tereny do nowej zabudowy w obszarze planu, jak też z rozbudowy infrastruktury technicznej komunalnej.

Należy jednocześnie wskazać, że również zakres przedsięwzięć związanych z rozbudową układu komunikacyjnego w stosunku do ustaleń planu dotychczas obowiązującego ulegnie zmniejszeniu.

Koszty przedsięwzięć uwzględnione zostały w dotychczasowych planach.

Również wystąpią pośrednie korzyści dla budżetu i gospodarki miasta (wynikające realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego), związane z przyspieszoną realizacją zagospodarowania obszaru jako strefy przemysłowej / aktywności gospodarczej, jak też związane jej funkcjonowaniem.

Będą to dodatkowe dochody przedsiębiorstw (CIT) i osób fizycznych (PIT).