

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej Legnicy
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Legnicy – jednostki urbanistycznej „D” w rejonie ul. Jaskółczej, Kraka, W. Sikorskiego
i Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego

Podstawy sporządzenia planu.

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy – jednostki urbanistycznej „D” w rejonie ul. Jaskółczej, Kraka, W. Sikorskiego i Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego (zwanego dalej planem), jest uchwała Nr IX/84/24 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 października 2024 r.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie planistycznych podstaw realizacji nowego zespołu mieszkaniowego z usługami w rejonie Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Gen. Władysława Sikorskiego (O. Piekary), we wschodniej części miasta, którego ukształtowanie będzie zgodne z celami i zasadami polityki przestrzennej miasta, w tym określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy, jak też z propozycjami zawartymi w pracach konkursowych na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jednostki D na osiedlu Piekary.

Celem szczegółowym jest stworzenie podstaw prawnych dla realizacji osiedlowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej poprzez określenie przeznaczeń terenów, układu zabudowy poprzez określenie linii zabudowy, układu komunikacyjnego oraz wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy.

Niezbędne jest też określenie zasad zagospodarowania terenów zieleni, tym zespołu parkowego (jako inwestycji celu publicznego), którego warunki funkcjonowania związane są z występowaniem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Z uwagi na charakter podziału gruntów, plan będzie również dla części terenu podstawą przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

Rozwiązania projektu planu oparto o wyniki konkursu urbanistyczno-architektonicznego z lutego 2025 r. (Konkursu urbanistyczno-architektonicznego na zagospodarowania terenu jednostki D na Osiedlu Piekary w Legnicy), którego celem ogłoszenia była potrzeba określenia idei rozwiązania urbanistycznego z uwagi na walory obszaru, ograniczenia przestrzenne i środowiskowe oraz jego atrakcyjne w skali miasta Legnica położenie (między śródmieściem miasta a dotychczas zagospodarowanymi terenami o. Piekary).

Dla części zachodniej obszar opracowania, podstawą do zdefiniowania kompozycji układu zabudowy, jest praca nagrodzona I Nagrodą (autor Rafał Stemporowski).

Natomiast dla części wschodniej – wobec przesądzeń dotyczących lokalizacji nowej zabudowy społecznej oraz uwarunkowań własnościowych i przebiegu dróg, rozwiązania planu nawiązują do rozwiązań, dla których przyznano w konkursie II Nagrodę (Paulina Pudelska, Anna Bilska, Olga Karpińska) i III Nagrodę (Sebastian Kawalec i Wiktor Sawoch).

Idea osiedla objętego ustaleniami planu, niezależnie od inspiracji zawartych w pracach konkursowych, jak wyżej, uwzględnia zaktualizowane uwarunkowania, przesądzenia lokalizacyjne, wnioski, w tym wnioski z konsultacji z Prezydentem Miasta Legnicy i z Wydziałem Gospodarki Przestrzennej, Architektury i Budownictwa UM Legnicy.

W uzupełnieniu powyższego, określona w sposób syntetyczny i hasłowy idea rozwiązań zawarta w planie osiedla, uwzględnia i przewiduje:

- w zakresie uwarunkowań, uwzględnia:
 - brak zagospodarowania głównej części obszaru / rezerwa dla struktur miejskich (przerwa w zabudowie),
 - położenie w obrębie: obszar intensywnej zwartej zabudowy miejskiej określonej w polityce przestrzennej,
 - zabudowane otoczenie: osiedla wielorodzinne Piekary; od północy jednorodzinna,
 - powiązania komunikacyjne z centrum miasta i innymi osiedlami (Al. AMJP, ul. GWS),
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią – wyłączenie znacznej części obszaru z zabudowy,
 - infrastruktura społeczna cz. w realizacji); parafia, ośrodek sportowy, żłobek.
- założenia i rola obszaru w strukturze miasta:
 - nowe osiedle / nowa przestrzeń miejska – kształtowana na zasadzie zrównoważenia funkcji (wielofunkcyjności) i zagadnień środowiskowych,
 - impuls rozwojowy dla miasta,
 - kontynuacja funkcji mieszkalnej, ewentualnie usługi / biura / kultura zarządzanie, itp.
 - własne przestrzenie publiczne i miejsca aktywności społecznej, raczej lokalne,
 - lokalne więzi społeczne – osiedle / parafia,
 - jakość życia kształtowana (park, usługi i dostępność do miasta),
 - ochrona przed zabudową terenów powodziowych,
 - renaturyzacja cieków Kopanina (odtworzenie cieków wg dotychczasowego przebiegu),
 - ukształtowanie nowego krajobrazu miejskiego – zabudowy powiązanej z zielenią,
 - dostępność parku / zieleni z innych obszarów miasta,
 - jednorodność architektoniczna osiedla; wyróżniki i dominanty o charakterze usługowym / miejsc pracy,
 - klasyczne formy urbanistyczne: kwartały zabudowy, place, osie, zamknięcia,
 - zorganizowane formy realizacji,
 - jednorodność architektoniczna,
- podstawowe rozwiązania:
 - funkcja generalna terenu: osiedle mieszkaniowe wielorodzinne (małe uzupełnienia jednorodzinnej zabudowy ze względu na wartość terenu),
 - usługi – miejsca pracy, obsługa mieszkańców,
 - usługi w parterach,
 - własny ośrodek integracyjny oparty o park i ciągi piesze,
 - zabudowa kwartałowa i pierzejowa,
 - park i ciągi zieleni na terenach wykluczonych z zabudowy,
 - przestrzeń łącząca / zielona / piesza – integrująca funkcjonalnie kwartały zabudowy (jak w konkursie),
 - skromny układ komunikacyjny – dwa podłączenia do układu miejskiego,
 - odtworzenie cieków Kopanina,
 - wysokości (kondygnacje: VIII – II).

Ustalenia projektu planu.

Projekt planu sporządzono na podstawie 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) 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).

Powierzchnia obszaru planu wynosi 35,92 ha.

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

- przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami (wg klas przeznaczeń terenów określonych w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): MN-MW, MN-U, MW, MW-U, U, U-KOP, UE, US, UR, KDR, KDL, KDD, KR, KR-KOP, KP, KOG, KOP-ZP, KOR-ZP, IG, WS-ZP, ZP;
- 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;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 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.

Z programem mieszkaniowy związane są miejsca do parkowania; szacunkowa liczba miejsc do parkowania uzależniona będzie od sposobu zabudowy, wynikającego z ustalonych ram zawartych w postanowieniach projekt.

Szacunkowa ilość stanowisk dla poszczególnych grup terenów, może wynosić:

tereny	Ilość mp
MW, NM-MW	800 – 1000 mp
MW-U	490 – 700 (200 pod usługi) mp
U-KOP	50

Ustalenia planu dopuszczają możliwość zbilansowania miejsc parkingowych na terenach zieleni: 1KOP-ZP.

Uzasadnienie.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (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;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, w tym wysokości;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- układów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 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:

- typu krajobrazu kulturowego (krajobraz kulturowy wielkomiejski obejmujący obszar zabudowy mieszkaniowej o charakterze współczesnym) i określenie dla niego zasad zagospodarowania terenów, zasad kształtowania zabudowy i przeznaczeń terenów – jak niżej;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, w tym wysokości;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- układów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej i zasad ich kształtowania;
- terenów przeznaczonych zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- terenów zieleni urządzonej, w tym parku na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy;
- terenu odtworzenia cieków Kopanina (1WS-ZP), aktualnie zarurowanego.

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

- terenów wymagających zachowania w zagospodarowaniu określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem dla terenów MN-U, MN-MW, MW, MW-U, 1UE, 1US, 1KOP-ZP, 1WS-ZP i 3ZP;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej,
- ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami i zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- zasad gospodarki odpadami
- zasad funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych;
- odtworzenie cieków Kopanina (na terenie 1WS-ZP);
- zasad i konieczności retencjonowania wód opadowych i roztopowych;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %; obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %;
- zasad zagospodarowania dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

- parku – inwestycji celu publicznego – w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, (jako terenu zieleni urządzonej zieleni służącej mieszkańcom);
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- układów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej.

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze, granice udokumentowanych złóż kopalin, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe, jak też obiekty i obszary objęte ochroną przyrody na podstawie odrębnych przepisów.

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:

- ustalenie strefy ochrony archeologicznej dla obszaru obserwacji archeologicznej OW – „Piekary Wielkie”;
- ustalenie ochrony zabytku archeologicznego 120/62/77-21 poprzez wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej;
- ustalenie wymogu ochrony zabytków archeologicznych – zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- określenie krajobrazu kulturowego (z ustalonymi zasadami zagospodarowania i kształtowania 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 w zagospodarowaniu określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem dla terenów MN-U, MN-MW, MW, MW-U, 1UE, 1US, 1KOP-ZP, 1WS-ZP i 3ZP;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej,
- zasad kształtowania terenów komunikacji drogowej i liczby stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- pasów technologicznych i stref ochronnych sieci infrastruktury technicznej, w tym przebiegu kanalizację deszczową kd1200/kd800 oraz 2xkd1800/2xkd1600 (stanowiącą zarurowany ciek Kopanina);
- obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- terenów zieleni urządzonej (parku);
- układów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej;
- wymagań w zakresie ochrony środowiska, w tym:
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - zasad gospodarki odpadami, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,

- zasad i konieczności retencjonowania wód opadowych i roztopowych,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Nie przewiduje się zagrożeń poważnych awarii.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objęte planem pod zabudowę mieszkaniową i usługową;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych miasta, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej; skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”.

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu:
 - ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - wniosków do planu;
- określenie granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- określenie zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości;
- określenie ograniczeń i zasad (wzajemnych ograniczeń i wspólnych zasad) 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.

Nie zostały wykluczone budowle i budynki mogące wynikać z przepisów odrębnych dotyczących zagadnienia.

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;
- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów oraz zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości;

- układu terenów komunikacji drogowej publicznej; zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów; układów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej;
- terenów zieleni urządzonej (parku – będącej inwestycją celu publicznego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią: tereny 2ZP, 3ZP);
- wymagań w zakresie ochrony środowiska, w tym:
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - zasad gospodarki odpadami, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków;
- pasów technologicznych i stref ochronnych sieci infrastruktury technicznej;
- przebiegu kanalizacji deszczową kd1200/kd800 oraz 2xkd1800/2xkd1600 (stanowiącą zarurowany ciek Kopanina);
- obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego (dla linii kolejowej Nr 137, relacji Katowice – Legnica);
- 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.

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, w tym z uwzględnieniem zasad partycypacji społecznej. 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 oraz 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.

Wymagana jest rozbudowa uzbrojenia.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę.

Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Dopuszcza się też rozwiązania indywidualne na mocy przepisów odrębnych.

Nie występują zagrożenia poważnych awarii.

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.

W szczególności uwzględniono zagadnienia przedstawione w niniejszym uzasadnieniu w części dotyczącej sposobu uwzględnienia prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego.

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”.

Obszar nowej zabudowy określony w planie jest zgodny z ustaleniami 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).

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).

Uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania.

Wpływ na finanse publiczne.

Realizacja ustaleń planu miejscowego (w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy – 10 lat) będzie korzystna finansowo dla miasta Legnica.

Prognozuj się bowiem uzyskanie nowych korzyści finansowych, biorąc pod uwagę te elementy dochodów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne, tj. dochodów z podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych i sprzedaży gruntów (działek).

Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej.

Wydatki miasta związane będą z realizacją inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy – z budową dróg i budową sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków oraz odwodnienia.