

## PROJEKT UZASADNIENIA

### Uzasadnienie

do Uchwały Nr . . / . . /

Rady Gminy Legnickie Pole

z dnia .....

### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole**

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Gminy Legnickie Pole Nr XXXIV.290.2021 z dnia 25 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „.....” w dniu .....2022 r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Legnickie Pole w dniach od .....2022 r. do .....2022 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń sołectwa Nowa Wieś Legnicka oraz na stronie internetowej BIP tutejszego rządu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski do projektu planu. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzenia planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismo nr WSI.411.126.2022.KM z dnia 20.04.2022 r., oraz postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy – postanowienie nr 45/22 z dnia 11.04.2022 r.

Zmiana planu miejscowego nie wymagała uzyskania zgody Marszałka Województwa bądź Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Legnickie Pole uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Legnickie Pole uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od .....2022 r. do .....2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „.....” oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Legnickie Pole w dniach od .....2022 r. do .....2022 r., dodatkowo na tablicy ogłoszeń sołectwa Nowa Wieś Legnicka oraz na stronie internetowej BIP tutejszego urzędu. W dniu ..... 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia .....2022 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Legnickie Pole, celem uchwalenia.

Przedmiotowe opracowanie dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przemysłowo-składowo-usługowych w północnej części obrębu Nowa Wieś Legnicka w gminie Legnickie Pole. Dla terenu objętego przedmiotową zmianą planu obowiązywał dotychczas miejscowy plan

## PROJEKT UZASADNIENIA

zagospodarowania przestrzennego obszarów w Gminie Legnickie Pole uchwalony uchwałą Rady Gminy Legnickie Pole Nr IV/24/2003 z dnia 29 stycznia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2003r. Nr 48, poz. 1139). Przesłanką zmiany planu jest dostosowanie jego ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów, które znaczącym zmianom. Dotyczy to w szczególności stref kontrolowanych dla gazociągów średniego, podwyższonego i wysokiego ciśnienia. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) precyzuje wielkości stref kontrolowanych w zależności od średnicy gazociągu, jego roku budowy oraz ciśnienia, jak również uzależnia w niektórych przypadkach szerokość tej strefy od zamierzenia budowlanego (inna szerokość dla budynków mieszkalnych, produkcyjnych, hal, wiat, budowli itd.). Zatem należało w ustaleniach planu odnieść się wprost do ww. rozporządzenia, ponieważ dopiero na etapie wniosku o pozwolenie na budowę organ administracji budowlanej będzie weryfikował zgodność projektu z ww. rozporządzeniem, tj. zastosowanie odpowiedniej odległości od gazociągu. Ponadto zmiana planu na nowo określa parametry urbanistyczne, uwzględnia nowe uwarunkowania i plany modernizacji przebiegającej poza terenem opracowania linii kolejowej nr 137. Przedmiotowy obszar planu zmniejszono względem uchwały intencyjnej. Wynika to z faktu wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole zasięgów ponadnormatywnych oddziaływań, które w sposób znaczący ograniczyłyby możliwości inwestycyjne na tych obszarach (łącznie obszar do 150 m od autostrady A4). Ponadto GDDKiA sygnalizowała o planach rozbudowy drogi A4, której jednak dokładny przebieg po rozbudowie nie jest znany, a co za tym idzie, aktualnie należy zabezpieczyć możliwie szerokie pas rezerwy terenowej. Zatem zmiana planu zatrzymuje się na strefie 150 m, tzw. strefie uciążliwości.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

- 1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 – 13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 11 – 13 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na charakter terenu objętego planem, odstąpiono od wymagań ochrony środowiska;
- 4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały;
- 5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 8 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 11 – 13 tekstu uchwały;
- 7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 11 – 13 tekstu uchwały;
- 8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 3 tekstu uchwały w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 10 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

## PROJEKT UZASADNIENIA

- niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;
- 4) projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana planu poprzez zastosowane ustalenia i nakazy uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby dostosowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych. Rada Gminy Legnickie Pole w roku 2012 przyjęła jako ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonaną przez Wójta Gminy Legnickie Pole.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości poprzez dopuszczenie zabudowy bliżej gazociągów.

Przedmiotowy projekt zmiany planu ma na celu zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Legnickie Pole.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wójt Gminy Legnickie Pole