

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Miłocice, gmina Jelcz-Laskowice, zwanym dalej „MPZP Miłocice-Południe” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

1.Podstawa formalno-prawna.

Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Miłocice, gmina Jelcz-Laskowice, zwanym dalej „MPZP Miłocice Południe” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice zatwierdzonego uchwałą nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005r., przeprowadza się stosownie do wymagań określonych w art. 14 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 ze zmianami).

2.Obszar analizy.

Analiza obejmuje obszar o pow. ok. 120 ha określony w załączniku graficznym do uchwały nr 1.

3.Przesłanki zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru.

Sporządzenie planu podyktowane jest potrzebą zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego aspekty estetyczne, ekologiczne oraz zdrowia ludzi w zgodzie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice zatwierdzonego uchwałą nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005r.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej Gminy Jelcz- Laskowice zapisane w obowiązującym Studium (uchwalonym uchwałą Rady Miasta Jelcz Laskowice z dnia 23 listopada 2005 roku nr XVII/253/2005) zawiera między innymi bilans w przeznaczeniu terenów oraz prognozę demograficzną. Dane te obrazują zwiększenie terenów mieszkaniowych w obowiązującym studium o 106,6% o łącznej powierzchni rezerw mieszkaniowych 1750 ha i zwiększonej powierzchni o 901,2 ha co przy gęstości zaludnienia 20 osób na ha (co daje możliwość osiedlenia 18000 nowych mieszkańców). Liczba mieszkańców w 2005 roku w Miłocicach wynosiła 636, natomiast w całej gminie Jelcz Laskowice 21462. Oznacza to, biorąc pod uwagę analizy demograficzne, że potrzeby mieszkaniowe są zapewnione w studium na kilkadziesiąt lat i nie ma żadnych powodów realizacji mieszkaniowych zamierzeń inwestycyjnych na terenach rolnych.

W wydzielonych w wielu przypadkach na terenie Gminy Jelcz Laskowice w trybie przepisów rolnych nowych działek, bez zasięgnięcia opinii Urzędu Miasta i Gminy Jelcz Laskowice umożliwia niekontrolowany rozwój budownictwa bez uwzględnienia polityki przestrzennej gminy oraz bez poszanowania zasad zrównoważonego rozwoju. Zasady te towarzyszyły i przyświecały sporządzaniu dokumentu kierowniczego gminy jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - zawarty w Dziale VII "Ochrona środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji", jednoznacznie przewiduje, iż zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji ... studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać

zachowanie jego walorów krajobrazowych. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia - art. 72 ust. 2-3. Należy podkreślić, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Jelcz Laskowice nie przewiduje na terenach rolnych zabudowy określając tereny rolne jako „R – TERENY ROLNICZE WYŁĄCZONE Z ZAINWESTOWANIA”.

4. Zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Wnioskowana uchwała jest zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice zatwierdzonego uchwałą nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005r.

Tereny komunikacji;

Rozwiązania komunikacyjne dotyczą przede wszystkim korekty istniejącego układu komunikacyjnego, realizacji nowych powiązań regionalnych oraz nowych odcinków dróg lokalnych, w tym w szczególności związanych z obsługą potencjalnych obszarów inwestycyjnych.

Politykę kształtowania systemu komunikacji na obszarze gminy oparto w „Studium” na zastosowaniu następujących formy zapisu:

- Istniejące oraz ujęte w planach zagospodarowania przestrzennego drogi i ulice klasy Z” linią ciągłą;

Tereny rolnicze i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni

W procesie kształtowania polityki przestrzennej na obszarze gminy Jelcz-Laskowice, w zakresie terenów rolniczych i leśnej przestrzeni produkcyjnej należy dążyć do ochrony gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz planem urządzeniowo-rolnym gm. Jelcz-Laskowice.

Ponadto zaleca się pielęgnację istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień śródpolnych, w szczególności w terenach przydrożnych oraz stanowiących naturalną obudowę biologiczną cieków wodnych.

Politykę kształtowania terenów rolniczych i leśnej przestrzeni produkcyjnej na obszarze gminy oparto w „Studium” na zastosowaniu następujących formy zapisu:

- Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R – kolor żółty; tereny rolnicze wyłączone z zainwestowania;
- Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZC – kolor zielony istniejące, tereny cmentarzy istniejące.

Biorąc pod uwagę aspekty przeprowadzonej analizy stwierdza się, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część wsi Minkowice Oławskie gmina Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP Miłocice – Południe” jest uzasadnione.

5. Zakres prac planistycznych – zgodnie z art.15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 ze zmianami) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.).

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Henryk Koch