

UCHWAŁA NR XIX . 168 . 2016
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w obrębie Miłocice, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP Miłocice Zachód”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach Nr VI.43.2015 z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Miłocice, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP Miłocice Zachód”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jelcz-Laskowice”, uchwalonym przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach Uchwałą Nr XLII/253/2005 z dnia 23 listopada 2005 r., Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Miłocice, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP Miłocice Zachód”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2000, o którym mowa w ust. 1, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;

- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych (tożsame z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 5) stanowiska archeologiczne wraz z numerami AZP.

2. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu :

- 1) granice administracyjne gminy;
- 2) granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy”.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny infrastruktury technicznej – ujęcia wody, oznaczone symbolami **1 W, 2 W**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1 R – 31 R**;
- 3) tereny lasów, oznaczone symbolami **1 ZL – 3 ZL**;
- 4) tereny zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, oznaczone symbolami **1 ZLz, 2 ZLz**;
- 5) tereny powierzchniowych wód śródlądowych, oznaczone symbolami **1 WS – 14 WS**;
- 6) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1 KDR - 18 KDR**.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji;
- 2) na obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – rozdział 3.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w tym również publicznych środków łączności);
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Graniczna o kodzie PLRW 60002313649, która stanowi część scalonej części wód Graniczna (SO 0307), na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
- 4) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 5) południowa część obszaru objętego planem znajduje się na obszarze GZWP Nr 320 „Pradolina rzeki Odry” i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodno - ściekowej;
- 6) obszar objęty planem znajduje się na terenie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy”.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem ze względu na jego lokalizację w obrębie osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego - tereny zachowanych relikwów dawnego osadnictwa, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych (granice strefy tożsame z obszarem ujętym w ewidencji zabytków).

2. W strefie o której mowa w ust. 1 obowiązuje następujący wymóg konserwatorski: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne:

- 16/39/81-33 - ślad osadnictwa, pradzieje, osada, późne średniowiecze;
- 17/40/81-33 - ślad osadnictwa, kultura łużycka, osada, późny OWR, ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 18/41/81-33 - ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze (późne fazy), ślad osadnictwa, średniowiecze;
- 19/42/81-33 - ślad osadnictwa, kultura łużycka, ślad osadnictwa, OWR, ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze (późne fazy), ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 20/43/81-33 - ślad osadnictwa, kultura łużycka, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 21/44/81-33 - ślad osadnictwa, kultura łużycka, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 22/45/81-33 - osada, kultura łużycka, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 23/46/81-33 - ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 24/47/81-33 - osada, kultura łużycka, ślad osadnictwa, OWR, osada, późne średniowiecze;
- 25/48/81-33 - ślad osadnictwa, kultura łużycka, osada, późny OWR, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 26/49/81-33 - osada, kultura łużycka, ślad osadnictwa, OWR, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 27/50/81-33 - ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze (późne fazy), ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 30/53/81-33 - ślad osadnictwa, schyłek wczesnego średniowiecza XIII wiek, ślad osadnictwa;
- 48/42/81-32 - ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 49/43/81-32 - osada, kultura łużycka, ślad osadnictwa, pradzieje, osada, wczesne średniowiecze;
- 50/44/81-32 - ślad osadnictwa, kultura łużycka, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 51/45/81-32 - osada, późne średniowiecze;
- 52/46/81-32 - ślad osadnictwa, epoka brązu - kultura łużycka, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 53/47/81-32 - ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 54/48/81-32 - ślad osadnictwa - kultura przeworska, OWR, osada, późne średniowiecze;
- 55/49/81-32 - ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 56/50/81-32 - ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 57/51/81-32 - ślad osadnictwa, kultura łużycka, ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 58/52/81-32 - ślad osadnictwa, kultura łużycka, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 59/53/81-32 - ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 60/54/81-32 - ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 61/55/81-32 - osada, późne średniowiecze;
- 62/56/81-32 - ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze, osada, późne średniowiecze;
- 64/58/81-32 - osada, kultura łużycka, ślad osadnictwa, kultura przeworska, osada, pradzieje, ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;

- 65/59/81-32 – ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 66/60/81-32 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 80/74/81-32 – ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 83/77/81-32 – ślad osadnictwa, epoka kamienna (neolit), osada, okres halszacki, kultura łużycka, ślad osadnictwa, okres lateński, kultura przeworska, osada, późny OWR – okres wędrówek ludów, osada, pradzieje;
- 84/78/81-32 – ślad osadnictwa, epoka kamienna (neolit), osada, epoka brązu, ślad osadnictwa, późny OWR – okres wędrówek ludów, ślad osadnictwa, pradzieje, osada – wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

4. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się zalesiania stanowisk archeologicznych.

5. Na obszarze objętym planem istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ewidencji i rejestr stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych to jest konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny osuwania się mas ziemnych, szczególnie zagrożenia powodzią oraz tereny górnicze.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej poza terenami ujęć wody.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg transportu rolnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR – 18 KDR.

2. Z uwagi na brak możliwości lokalizowania zabudowy kubaturowej nie określa się ilości stanowisk postojowych.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające dróg transportu rolnego (1 KDR – 18 KDR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej przez tereny rolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o minimalnej powierzchni 4 m².

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się z uwagi na przeznaczenie terenów.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów. Nie ustala się wymagań w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 15. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej – ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 W, 2 W.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia infrastruktury technicznej – ujęcia wody, z możliwością ich rozbudowy;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni niskiej,
- b) niezbędnych dróg do obsługi ujęć wody,
- c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 W, 2 W obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia, wynikające z ustanowienia strefy ochrony bezpośredniej (w granicach działek).

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy związanej z ujęciami wody liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 6 m;
- 2) dopuszcza się dowolną geometrię dachu oraz dowolny rodzaj pokrycia dachu dostosowane do względów techniczno - technologicznych;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80 % powierzchni działki;
- 6) dopuszcza się w dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i do granic przyległych nieruchomości;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 4 m².

§ 16. Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 31 R.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne), lokalizacja urządzeń i słupów na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) zalesień na gruntach rolnych klasy bonitacyjnej V i VI, nie zmeliorowanych,
- c) zadrzewień i zakrzewień,
- d) stawów hodowlanych,
- e) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
- f) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- g) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych) po istniejących drogach;

2. Zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 17. Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZL – 3 ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej.

§ 18. Tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZLz, 2 ZLz.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią zadrzewienia i zakrzewienia;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się obowiązek zachowania i uporządkowania istniejących zadrzewień i zakrzewień.

§ 19. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 WS – 14 WS** (cieki wodne, rowy melioracyjne).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody powierzchniowe śródlądowe (ciek wodny - Średnik, rowy melioracyjne).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,

2) dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych.

§ 20. Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDR – 18 KDR**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego,

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość dróg w istniejących granicach ewidencyjnych: 1 KDR – od 7 m do 11 m, 2 KDR – od 5m do 7 m, 3 KDR – od 5 m do 7 m, 4 KDR – od 5 m do 7 m, 5 KDR – od 5 m do 7 m, 6 KDR – 7 m, 7 KDR – od 5 m do 7 m, 8 KDR – od 5 m do 7 m, 9 KDR – od 5 m do 7 m, 10 KDR – od 5 m do 10 m, 11 KDR – 6 m, 12 KDR - 18 KDR – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

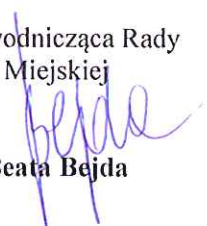
§ 21. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 R – 31 R, 1 ZL - 3 ZL, 1 ZLz, 2 ZLz, 1 WS – 14 WS, 1 KDR – 18 KDR, w wysokości 0,1 %.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

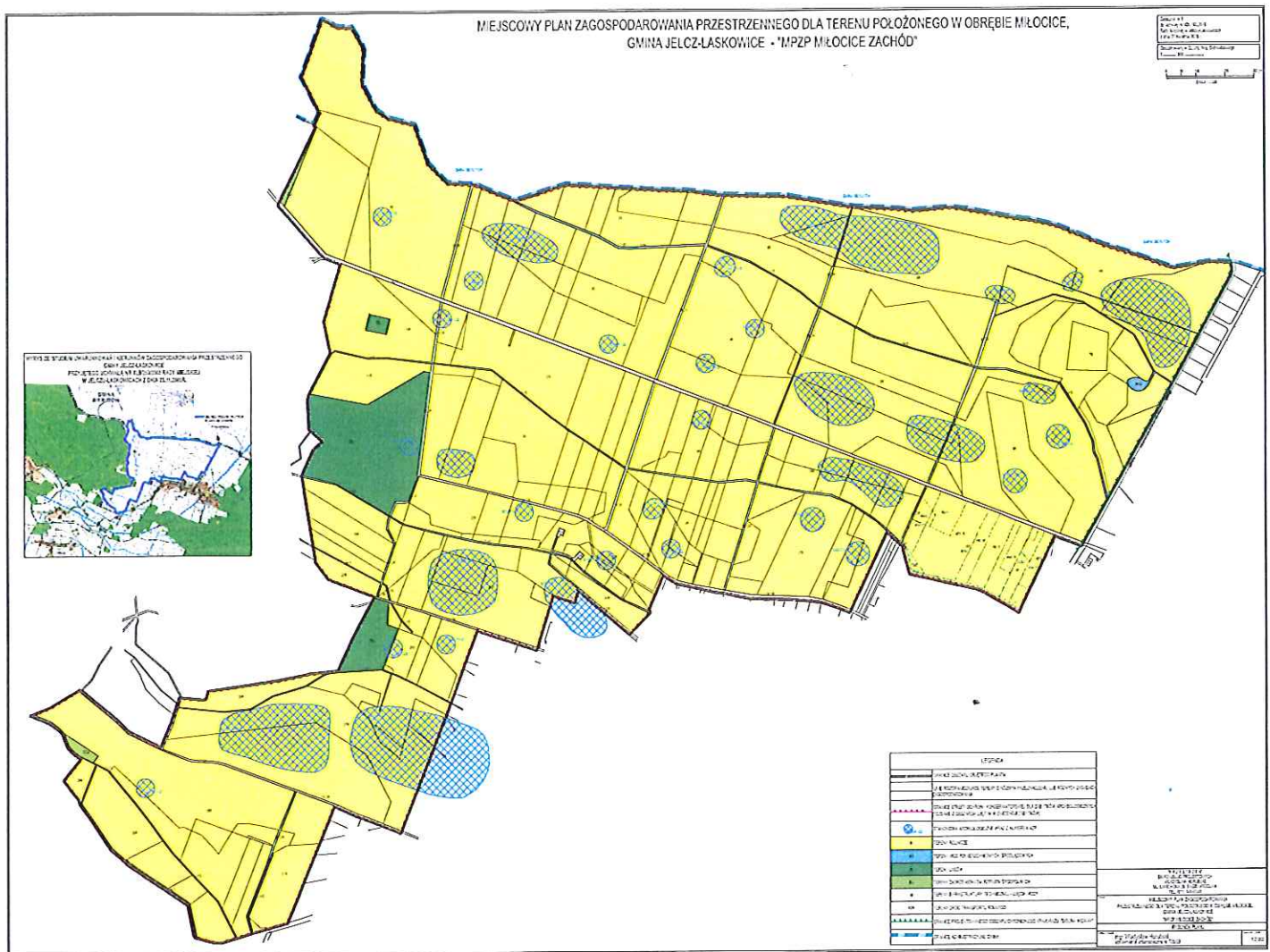
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jelcza-Laskowic.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej


Beata Bejda

RADA MIEJSKA
w Jelczu-Laskowicach
ul. Witosa 24
tel./fax 71 381 71 31



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

Beata Bejda

RADA MIEJSKA
w Jelczu-Laskowicach
ul. Witosa 24
tel./fax 71 581 71 81

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX . 168 . 2016

Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Miłocice, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP Miłocice Zachód” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W projekcie planu nie przewidziano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i w związku z tym Rada Miejska nie przyjmuje rozstrzygnięć zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami).

Przewodnicząca Rady
Miejskiej


Beata Bejda

RADA MIEJSKA
w Jelczu-Laskowicach
ul. Wilosa 24
tel./fax 71 381 71 31

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX . 168 . 2016

Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Miłocice, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP Miłocice Zachód” podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 19 lutego 2016 r. do 18 marca 2016 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu planu w sposób następujący:

Wnoszący uwagę – Pan Zbigniew Kobza, Pani Beata Kobza,

Data wpływu uwagi – 2 marca 2016 r.

Treść uwagi – Pan Zbigniew Kobza, Pani Beata Kobza wnioskują o przesunięcie granicy obszaru objętego planem i wyłączenie z planu działki stanowiącej ich własność lub o zmianę przeznaczenia działki z rolniczej, oznaczonej symbolem R na działkę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN.

Do uwagi złożonej w dniu 2 marca 2016 r. dołączono pismo z dnia 15 marca 2016 r. (data wpływu 18 marca 2016 r.) w którym przedstawiono zgromadzony w postępowaniu administracyjnym nr RI.IB.6730.154.2014.2015.2016 materiał dowodowy dotyczący ustalenia warunków zabudowy na rzecz Państwa Beaty i Zbigniewa Kobza dla inwestycji obejmującej budowę dwóch wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem wbudowanym na działce nr 280/12 AM3, obręb Miłocice.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 280/12 AM3, obręb Miłocice.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga –

działki nr 280/12 AM3, obręb Miłocice – tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem 22 R.

Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jelcz-Laskowice”, uchwalonym Uchwałą Nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005r. działka nr 280/12 AM3, obręb Miłocice jest przeznaczona pod tereny rolnicze wyłączone z zainwestowania, oznaczone symbolem R.

Oznacza to, że na działce nr 280/12 nie ma możliwości zlokalizowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którą wnioskują właściciele nieruchomości.

Projekt planu nie może naruszać ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jelcz-Laskowice”, zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.).

Odnosząc się do możliwości wyłączenia wnioskowanej działki z planu, zbadano warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, celem określenia czy wymienione zamierzenie spełniłoby łącznie wszystkie wymienione w ustawie warunki aby uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Stwierdzono, że zamierzenie nie spełnia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 i 3 w/w wymienionej ustawy.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym (trzykrotna szerokość działki nr 280/12 – 69 m x 3 = 207 m), wykazała, że w najbliższym sąsiedztwie działki nr ewid. 280/12, przy ulicy Głównej, występuje tylko jednorodna funkcja – t.j. zabudowa zagrodowa zlokalizowana na gruntach rolnych o wysokiej klasie bonitacyjnej (R III b, R IV a, L III, Ps III, Ps IV) nie występuje natomiast zabudowa mieszkaniowa. Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia

3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późniejszymi zmianami) na cele nierolnicze powinny być przeznaczone grunty o najsłabszych klasach bonitacyjnych.

Ponadto wnioskowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna byłaby zlokalizowana przy wewnętrznej drodze gminnej gruntowej (działka nr 742), nie posiadającej parametrów drogi publicznej. Droga ta pełni rolę drogi dojazdowej do gruntów rolnych i nie posiada nawierzchni utwardzonej nie spełniającej wymogów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43 poz. 430).

W wieloletniej prognozie finansowej nie jest planowana przebudowa tej drogi. Teren inwestycji nie spełnia więc obligatoryjnego warunku wynikającego z art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie uzbrojenia technicznego to jest drogi.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu ich zagospodarowania, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Wg ustaleń „Studium” nowe tereny mieszkaniowe (oznaczone symbolem M – poziome paski koloru brązowego) na terenie wsi Milocice zajmują 32,89 ha, a biorąc pod uwagę analizy demograficzne, oznacza to, że potrzeby mieszkaniowe Milocic w „Studium” są zapewnione na kilkadziesiąt lat i nie ma żadnych powodów realizacji mieszkaniowych zamierzeń inwestycyjnych na terenach rolnych.

Należy podkreślić, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz -Laskowice nie przewiduje na terenach rolnych zabudowy mieszkaniowej, określając tereny rolne jako „R – TERENY ROLNICZE WYŁĄCZONE Z ZAINWESTOWANIA”.

W związku z powyższym uwaga złożona w dniu 2 marca 2016r. przez Pana Zbigniewa Kobza i Panią Beatę Kobza nie może zostać uwzględniona.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej


Beata Bejda