

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice zwanego dalej „MPZP – DZIUPLINA II”

Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach podjęła w dniu 24 października 2014 r. uchwałę nr LII.373.2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP – DZIUPLINA II”.

Wyżej wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą nr VIII.76.2015 z dnia 24 kwietnia 2015 r., która wyłączała z opracowania planu tereny, dla których zostały w drodze decyzji o warunkach zabudowy ustalone inne, niż przewidziane w „Studium...” zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, zwany dalej „MPZP – DZIUPLINA II” jest sporządzany celem realizacji polityki przestrzennej gminy Jelcz-Laskowice, sformułowanej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jelcz-Laskowice” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach nr XLII/253/2005 z dnia 23 listopada 2005 r.

Celem opracowania planu jest ograniczenie niekontrolowanej lokalizacji zabudowy, w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wydzielanie, 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 studium 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 przeznaczeniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystywania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia – art. 72 ust. 2-3.

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 2005 r. Ponadto przygotowanie terenów usług sportu i rekreacji tak istotnych dla społeczności lokalnej jak całej gminy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy.

Plan zakłada uporządkowanie rozwoju przestrzennego zachodniej części miejscowości - zabudowy już istniejącej (zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym), kontrolowany rozwój terenów mieszkaniowych, terenu sportu i rekreacji oraz zielni urządzonej, a także utrzymanie i ochronę terenów rolniczych.

Nowe tereny, przeznaczone pod zabudowę, stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania Dziupliny i rozwinięcie kierunków rozwoju, przewidzianych w Studium.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalone są następujące przeznaczenia terenów:

- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) US/ZP- teren sportu i rekreacji oraz zielni urządzonej;
- c) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;
- d) R – tereny rolnicze;
- e) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- f) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 353 z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przechodził następujące etapy:

- 1) Przystąpienie do sporządzania planu - luty 2015 r.
- 2) Zaopiniowanie projektu planu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną – sierpień 2015 r.
- 3) Uzyskanie zgody na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze - październik 2016 r.
- 4) Zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu - luty 2017 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP – DZIUPLINA II” uwzględniono:

- 1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy, ustalenie czytelnej granicy pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę, terenami rolniczymi, wyłączonymi z zabudowy oraz terenem rolniczym, na którym możliwa jest lokalizacja zabudowy rolniczej;
- 2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności oraz ustalenie zakazu zabudowy nierolniczej na wszystkich terenach przeznaczonych na rolę oraz zakazu lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy na większości terenów przeznaczonych na rolę.
- 3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wprowadzenie wymogów dotyczących tej ochrony, zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych
- 5. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności - poprzez przeznaczenie na cele publiczne gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa
- 6. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń

- mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
7. potrzeby interesu publicznego - poprzez przeznaczenie terenów na cele publiczne – teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;
 8. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
 9. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania uwag i wniosków;
 10. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. W projekcie planu uwzględniono:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z istniejących dróg - publicznej i wewnętrznej oraz z projektowanej drogi wewnętrznej, o niewielkiej długości;
2. lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej został wyznaczony w niewielkiej odległości od istniejącej drogi, którą odbywa się transport publiczny;
3. zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez ustalenie budowy chodników w granicach projektowanej drogi publicznej i ustalenie formy ciągu pieszo-jezdnego dla dróg wewnętrznych.

Obszar objęty planem położony są w sąsiedztwie terenów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy, położone są bezpośrednio wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych lub w niewielkiej odległości od tych ciągów.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W poprzedniej kadencji Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach podjęła uchwałę nr LII.362.2014 z dnia 24 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jelcz-Laskowice oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenie miasta i gminy Jelcz-Laskowice obszarze Miejskiej w Jelczu-Laskowicach. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami tej analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. Realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu, o które została ona sporządzona.
2. Wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
3. W pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
4. Realizacja ustaleń planu będzie wiązać się z dodatkowymi kosztami dla gminy, wynikającymi z konieczności realizacji gminnych inwestycji publicznych – urządzenia terenu sportu i rekreacji i zieleni urządzonej.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dziuplina, gmina Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP – DZIUPLINA II” jest uzasadnione.