

UCHWAŁA NR XXXIII . 250 . 2017
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH

z dnia 28 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XVII.155.2016 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda” zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak występowania takich terenów;
- 5) krajobrazów priorytetowych z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunek planu miejscowego** – graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, dopuszcza się jej przekroczenie przez ryzality, wykusze, portale do 1,0 m oraz zadaszenia nad wejściami do budynków do 1,5 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii;
- 4) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;



- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **usługi** - jest to działalność taka jak: finanse, gastronomia, handel, kultura, nauka, obsługa firm, obsługa ludności, edukacja, rzemiosło, służba zdrowia, turystyka.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
- 6) wymiar w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – **U/MW**;
- 2) tereny usług sportu, rekreacji, obsługi komunikacji – **US/KS**;
- 3) tereny urządzeń komunikacji – **KS**;
- 4) tereny ulicy dojazdowej – **KD-D**;
- 5) tereny ciągu pieszego – **KDP**.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

Rozdział 1. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla budowli ustala się maksymalną wysokość 12 m za wyjątkiem urządzeń telekomunikacji.

2. Sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.US/KS, 2.US/KS, KDP w sąsiedztwie linii kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 Pradolina rzeki Odry.

2. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach, U/MW, 1.US/KS, 2.US/KS przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i ulic.

3. Ustala się, że powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.

4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U/MW – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem 1.US/KS, 2.US/KS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków



1. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych: ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do komunalnej kanalizacji deszczowej;

2) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ogrzewanie poprzez włączenie do sieci ciepłowniczej;

2) dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi;

3) dopuszcza się ogrzewanie źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczające 100 kW;

4) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

7. W zakresie usług telekomunikacyjnych: ustala się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.

8. W zakresie gospodarki odpadami: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone przepisach odrębnych i gminnych.

9. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący układ ulic dojazdowych lub projektowaną ulicę dojazdową, podłączoną do istniejącego układu komunikacyjnego;

2) dopuszcza się lokalizację dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 5,5 m;

3) w zakresie miejsc postojowych obowiązuje:

a) ustala się usytuowanie miejsc postojowych na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,

b) ustala się, że dla terenu U/MW minimalna liczba miejsc postojowych wynosi:

- min. 1 stanowisko postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na jedno mieszkanie,

- dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

c) ustala się, że minimalna liczba miejsc postojowych wynosi: dla terenu 1.US/KS – 10, dla terenu 2.US/KS – 10;

4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

2. Dla terenu U/MW obowiązuje:

1) ustala się min. powierzchnię działki na 1000 m²;

- 2) szerokość frontu działki min 6 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60° - 90°.

3. Dla terenów 1.US/KS, 2.US/KS obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 10 m²;
- 2) szerokość frontu działki min 2 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60° - 90°.

4. Dla terenów innych niż wymienione w ust. 2, 3 obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 2 m²;
- 2) szerokość frontu działki min 1 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 30° - 90°.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **U/MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług, o którym mowa w § 3, pkt 8,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, zieleń towarzysząca.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 2,0 m do 13,0 m od linii rozgraniczającej terenu U/MW, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 12 m i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy płaskie lub strome o symetrycznie nachylonych połaciach.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - min. 0,30, maks. 1,5;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 95 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 5 % powierzchni działki budowlanej.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.US/KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) tereny obsługi komunikacji – parkingi (w tym parkingi rowerowe), garaże, ulice, ścieżki rowerowe;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzone, zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy KD-D, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 8 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy płaskie lub strome o symetrycznie nachylonych połaciach.



3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - min. 0,001, maks. 0,50;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2.US/KS** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) tereny sportu i rekreacji,
- b) tereny obsługi komunikacji – parkingi (w tym parkingi rowerowe), garaże, ulice, ścieżki rowerowe;

2) uzupełniające: zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy KD-D, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 6 m i maksymalnie zawierać jedną kondygnację nadziemną;
- 3) dachy płaskie lub strome o symetrycznie nachylonych połaciach.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - min. 0,001, maks. 0,30;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KS**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny urządzeń komunikacji – miejsca postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się ciągi pieszce.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni działki budowlanej.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny ciągu pieszego;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających do 5,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik, oświetlenie.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny ulicy dojazdowej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 13,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, miejsc postojowych, zatok przystankowych komunikacji publicznej, oświetlenia, ścieżki rowerowej, pasów zieleni przyulicznej.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 17. Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 0,01 %.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej


Beata Bejda

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE LASKOWICE, GM. JELCZ-LASKOWICE
– „MPZP HIRSZFELDA”**

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU-LASKOWICE
NR XXXIII. 250. 2017
z dn. 28 kwietnia 2017r.

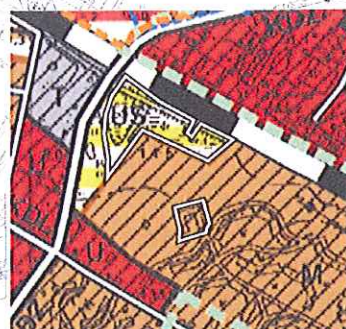
SKALA 1:1000

0 m 50 m



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA TERENÓW W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 320 PRADOLINA RZECI ODRY – TOŻSAMA Z GRANICĄ TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- TERENY USŁUG SPORTU, REKREACJI, OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
- TERENY ULICY DOJAZDOWEJ
- TERENY CIĄGU PIESZEGO
- WYMIAR W METRACH



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jelcz-Laskowice uchwała nr XLII/235/2005
Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowice z dnia 23 listopada 2005r.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ**

Beata Bejda

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII . 250 . 2017

Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach

z dnia 28 kwietnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm.
Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda”**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda” podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach nie dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

Beata Bejda

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII . 250 . 2017
Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach
z dnia 28 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

Beata Pejda

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIII . 250 . 2017
Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 28 kwietnia 2017r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda”

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Burmistrz Jelcza-Laskowice informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - wprowadzając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów dachów, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono maksymalną wysokość budowli oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostały spełnione przez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów oraz poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 320 Pradolina rzeki Odry w § 7, ust. 1, uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, ust. 2 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące sposobu wykonania powierzchni terenów komunikacji i parkingów w § 7, ust. 3 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 9, ust. 3 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 9, ust. 8;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - poprzez objęcie części obszaru planu strefą ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków i wprowadzenie określonych wymogów w przypadku inwestycji na ww terenach; nie określono wymagań w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej, bowiem nie występują na obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, ust. 2 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 9, ust. 8 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące dopuszczalne poziomy hałasu, określonego przepisami odrębnymi w § 7, ust. 4 uchwały,
 - d) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 9, ust. 9, pkt 4 uchwały;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie przeznaczenia na zabudowę usługową i mieszkaniową oraz tereny sportu i rekreacji jako poszerzenie dotychczasowej funkcji istniejącego obiektu handlowego w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz kontynuację dotychczasowej funkcji usług sportu, na terenach które są częściowo zainwestowane oraz sąsiadują od wschodu z terenami zainwestowanymi, skomunikowane poprzez istniejącą drogę powiatową ul. Oławska, drogi gminne Al. Wolności i ul. Hirszfelda, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć gazowa, ciepła, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, sieć wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 7) prawo własności – poprzez:
 - a) zapewnienie ustaleniami planu, możliwości lokalizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącym podmiotom gospodarczym oraz jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny,
 - b) ustalenia planu które istniejącym jednostkom prawnym (Miasto i Gmina Jelcz-Laskowice) umożliwiają wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez lokalizację na obszarze planu celu publicznego o znaczeniu lokalnym (ulica klasy dojazdowej, tereny usług sportu);
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Powiatowa - Wiadomości Oławskie” z dn. 9 czerwca 2016 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 9 czerwca 2016 r. do 28 września 2016 r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda” oraz o możliwości składania wniosków,
 - b) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Powiatowa - Wiadomości Oławskie” z dn. 16 lutego 2017 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 16 lutego 2017 r. do 6 kwietnia 2017 r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice o wyłożeniu do publicznego wglądu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania wniosków,
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (obszar planu jest wyposażony w sieć wodociagową);

2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny - określono przeznaczenie dla terenów publicznych (tereny usług sportu, rekreacji, obsługi komunikacji - 1.US/KS, 2.US/KS: tereny urządzeń komunikacji – KS; tereny ulicy dojazdowej – KD-D; tereny ciągu pieszego – KDP) oraz dla terenów spółdzielni mieszkaniowej (tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – U/MW), niekolidujące z dotychczasowym przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym oraz niekolidujące z terenami sąsiadującymi z planem; nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, nie zgłoszono wniosków do planu.

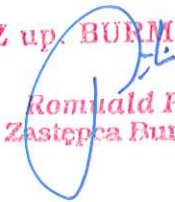
Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę obowiązującego planu miejscowego, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu (osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły wniosków do planu);
- 2) Prognozę oddziaływania na środowisko Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda”, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) Prognozę skutków finansowych uchwalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

- Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w centralnej części miasta Jelcz-Laskowice i tworzy z terenami zlokalizowanymi w obrębie ulic Oławskiej, Al. Wolności i Hirszfelda, jednostkę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Od północy graniczy z terenami kolejowymi, a od zachodu z drogą powiatową (ul. Oławska).
 - Obszar objęty planem nie prezentuje wartości przyrodniczych, jako przekształcony antropogenicznie. Na terenach sąsiednich występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalnie urozmaicona terenami zieleni urządzonej. Niezabudowaną część opracowania stanowią byłe tereny zamknięte, z lokalnymi zadrzewieniami, pełniącymi funkcje izolacyjne. Z uwagi na stałe oddziaływanie ze strony funkcjonowania kolei, obszar ten nie prezentuje predyspozycji dla kształtowania bardziej złożonych struktur przyrodniczych. Dominującą grupę zwierząt stanowią gatunki synantropijne oraz typowe dla ekosystemów miejskich. Przez obszar objęty planem nie przepływają powierzchniowe cieki wodne.
 - Na części obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piastowska-Hirszfelda uchwalony przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach uchwałą nr LIV/360/2010 z dnia 25.10.2010 r. Ustalenia nowego planu mają na celu wprowadzenie zmian umożliwiających rozszerzenie funkcji obszarów zabudowy usługowej o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz wprowadzenie na terenach przejętych przez gminę od PKP terenów komunikacji (lokalizacja drogi dojazdowej łączącej osiedle Hirszfelda z ul. Al. Wolności) oraz usług sportu i rekreacji.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) poszerzenie funkcji usługowej o funkcję mieszkaniową na terenie zainwestowanym oraz dopuszczenie usług sportu i rekreacji jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej

- wielorodzinnej na terenach bezpośrednio sąsiadujących z obszarem objętym planem miejscowym, w oparciu o projektowaną ulicę i istniejący zewnętrzny układ komunikacyjny;
- 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego na ul. Aleja Wolności;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o ulicę dojazdową oraz istniejącą drogę powiatową i drogi gminne;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w centralnej części miasta Jelcz-Laskowice, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w obrębie ulic Olawskiej, Al. Wolności i Hirszfelda, wyposażonym w infrastrukturę techniczną z zakresie sieci elektroenergetycznych, gazowych, ciepłych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej.
4. Burmistrz Jelcza-Laskowice dokonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 24.10.2016 r. Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach podjęła uchwałę nr LII.362.2014 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jelcz-Laskowice oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Jelcz-Laskowice. Ustalono częściowy brak aktualności studium w związku ze zmianami stanu prawnego i zmianą Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego oraz aktualność studium pod względem funkcjonalnym i przestrzennym.
- Jako nieaktualne oceniono plany miejscowe sporządzone w oparciu o przepisy trybu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- W przypadku przedmiotowego planu miejscowego niezbędna była jego aktualizacja, która polegałaby na poszerzeniu funkcji terenów zabudowy usługowej o funkcję mieszkaniową oraz wprowadzenie na terenach przejętych przez gminę od PKP terenów komunikacji (lokalizacja drogi dojazdowej łączącej osiedle Hirszfelda z ul. Al. Wolności) oraz usług sportu i rekreacji. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda” jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium (przyjętego uchwałą nr XLII/235/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia z dnia 23.11.2005 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji.
5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda” głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja planowanych dróg i infrastruktury technicznej będących w gestii Gminy. Głównym elementem po stronie dochodów będzie zwiększenie wpływów w wyniku podatków od nieruchomości.

Z up. BURMISTRZA

Romuald Piórko
Zastępca Burmistrza