

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Witosa-Treski”

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 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 i obowiązujących linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów dachów, minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej, 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 – zostało 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 Odra 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 § 10, ust. 3 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 10, 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 ponieważ 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 § 10, ust. 8 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu 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 § 10, ust. 9, pkt 4 uchwały;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednorodzinną i usług, jednorodzinną i zabudowę zagrodową oraz usługi jako kontynuację dotychczasowej funkcji, na terenach które są częściowo zainwestowane oraz sąsiadują od północy, wschodu z terenami zainwestowanymi, skomunikowane poprzez istniejącą drogę powiatową (ul. Witosa) oraz drogi gminne (ul. Treski, Zacisze), a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, sieć gazową, wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - 7) prawo własności – poprzez:
 - a) zapewnienie, ustaleniami planu, możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej i usług oraz usług istniejącym podmiotom gospodarczym oraz jednostkom fizycznym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny,
 - b) ustalenia planu które istniejącym jednostkom prawnym (Starostwo Powiatowe w Oławie, 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, 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 zbiorczej, dojazdowej, tereny zieleni urządzonej);
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 10 uchwały;
 - 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;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie lokalnej („Gazeta Powiatowa - Wiadomości Oławskie” z dn. 5 października 2017 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 5 października 2017 r. do 10 stycznia 2018 r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Jelcz-Laskowice o przystąpieniu do sporządzenia Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Witosa-Treski” oraz o możliwości składania wniosków;
 - 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 wodociągową);
2. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny - określono przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - MN/U, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - MN/RM, terenu usług – U, terenu zieleni urządzonej – ZP, drogi klasy zbiorczej (droga powiatowa) – KD-Z, dróg klasy dojazdowej (droga gminna) – KD-D, niekolidujące z dotychczasowym zagospodarowaniem oraz niekolidujące z terenami sąsiadującymi z planem; nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny. Zgłoszono 8 wniosków do planu, z których 4 uwzględniono, jeden uwzględniono częściowo, a 3 nie uwzględniono.

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;
- 2) Prognozę oddziaływania na środowisko Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Witosa-Treski”, 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 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Witosa-Treski”, 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 północno-zachodniej części miasta Jelcz-Laskowice i tworzy z terenami zlokalizowanymi w obrębie ulic Witosa, Polnej, Treski i Zacisze, jednostkę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od północy graniczy z drogą powiatową nr 1535D (ul. Witosa), od wschodu z terenami mieszkaniowymi, od południa z terenami kolejowymi, a od zachodu z terenami rolnymi.
 - Większa część obszaru opracowania użytkowana jest rolniczo o uwarunkowaniach przyrodniczych typowych dla agrocenoz. Tereny te nie wykazują predyspozycji do kształtowania bardziej złożonych struktur przyrodniczych z uwagi na monokulturowy charakter prowadzonych upraw. Lokalnym urozmaicheniem jest zieleń śródpolna. Na terenach zainwestowanych dominują skupiska zieleni urządzonej, w tym owocowe gatunki drzew. Obszar opracowania jest częściowo zainwestowany we wschodniej części opracowania. Tereny w zachodniej części pozostają obecnie w rolniczym użytkowaniu, zaś na ich terenie występują lokalnie gleby klasy bonitacyjnej IIIb. Pozostałe gleby reprezentowane są przez IV, V i VI klasę bonitacyjną.
 - Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z koniecznością zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych, zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego aspekty estetyczne, ekologiczne oraz zdrowia ludzi w zgodzie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice, uporządkowaniem i otwarciem nowych terenów inwestycyjnych oraz zainteresowaniem inwestorów i właścicieli terenów. Ustalenia nowego planu mają na celu uporządkowanie struktury przestrzennej poprzez racjonalne zagospodarowanie obszarów bezpośrednio przylegających do istniejącej i realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej i produkcji ogrodniczej.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowo-zagrodowej i usługowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany zewnętrzny układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego na ul. Witosa;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogi dojazdowe oraz istniejącą drogę powiatową i drogi gminne;

- 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w północno-zachodniej części miasta Jelcz-Laskowice, na obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w obrębie ulic ul. Witosa, Treski i Zacisze, wyposażonym w infrastrukturę techniczną z zakresie sieci elektroenergetycznych, gazowych, 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. 24.10.2014 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. Teren planu został zakwalifikowany w ww analizie do obszarów wymagających sporządzenia miejscowych planów w pierwszym etapie.

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego z uwagi konieczność uporządkowania i otwarcia nowych terenów inwestycyjnych oraz w związku z zainteresowaniem inwestorów i właścicieli terenów, konieczne było przystąpienie do opracowania niniejszego planu miejscowego. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Witosa-Treski” 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 oraz aktywności gospodarczej - usługowej.
5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Witosa-Treski” głównym elementem po stronie kosztów gminy będzie realizacja planowanych dróg i infrastruktury technicznej będących w gestii Gminy. Głównym elementem po stronie dochodów będą wpływy z podatków od nieruchomości , wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych) oraz wpływy z opłat adiacenckich.