

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla
terenu położonego w Jelczu-Laskowicach, gm. Jelcz-Laskowice –
„MPZP Inżynierska – Aleja Młodych”

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-Laskowic 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 budynków i budowli, 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 blachy falistej i trapezowej 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 zakazu lokalizowania na terenie P przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, ust. 2, uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące sposobu wykonania powierzchni terenów komunikacji i parkingów w § 7, ust. 4 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 9, ust. 3 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 9, ust. 8;
 - f) ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w § 11, ust. 3 pkt 3 uchwały;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie wprowadza się ustaleń;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 9, ust. 8 uchwały,
 - b) 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 produkcyjną jako kontynuację dotychczasowej funkcji, na terenach które są częściowo zainwestowane oraz sąsiadują od południa i wschodu z terenami zainwestowanymi, skomunikowane poprzez istniejące drogi gminne (ul. Inżynierska, Al. Młodych), 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 produkcyjnej 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);
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 9 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 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w Jelczu-Laskowicach, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Inżynierska – Aleja Młodych” 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 terenu zabudowy produkcyjnej – P oraz drogi klasy dojazdowej (droga gminna) – KD-D, niekolidujące z dotychczasowym zagospodarowaniem 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;
- 2) Prognozę oddziaływania na środowisko Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w Jelczu-Laskowicach, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Inżynierska – Aleja Młodych”, 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 Jelczu-Laskowicach, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Inżynierska – Aleja Młodych”, 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 Inżynierska i Al. Młodych, jednostkę zabudowy produkcyjnej. Od północy graniczy z terenami rolnymi, od wschodu z terenami rolnymi i produkcyjnymi, od południa z ul. Al. Młodych, terenami produkcyjnymi i ogrodami działkowymi, a od zachodu z ogrodami działkowymi.
 - Obecnie obszar opracowania jest zainwestowany w części zachodniej, w której zlokalizowana jest zabudowa związana z prowadzoną działalnością produkcyjną. Pozostałe tereny stanowią nieużytki z lokalnie występującymi zadrzewieniami oraz krzewami oraz roślinnością typową dla siedlisk ruderalnych terenów przekształconych antropogenicznie, dla których zapisy planu ustalają funkcje produkcyjne oraz usługowe. Przez obszar opracowania przepływa ciek wodny stanowiący wg Planu Gospodarowania Wodami Dorzecza Odry Jednolitą Część Wód Powierzchniowych (JCWP) PLRW60002313649 – Graniczna o typie dla rzek na obszarze dorzecza Odry nr 23 - potok lub strumień na obszarze będącym pod wpływem procesów torfotwórczych. Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 320 Pradolina Odry. Większa część obszaru opracowania użytkowana jest rolniczo o uwarunkowaniach przyrodniczych typowych dla agrocenoz. Tereny w centralnej i wschodniej części stanowią nieużytki, zaś na ich terenie występują lokalnie gleby klasy bonitacyjnej IIIa, III b, IV a, IV b oraz V – która dominuje powierzchniowym udziałem.
 - Zachodnia część obszaru opracowania jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miłoszyce-Inżynierska uchwalonego uchwałą Nr XLIV/295/2009 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 18 grudnia 2009 r.. 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 oraz możliwością wykorzystania działki po byłej bocznicy kolejowej oraz właściwym zagospodarowaniem terenów będących we władaniu gminy.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o podobnym charakterze oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o częściowo ukształtowany układ komunikacyjny;
 - 2) w planie nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogi gminne;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w centralnej części miasta Jelcz-Laskowice, na obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w obrębie ulic ul. Inżynierskiej i Al. Młodych, wyposażonym w infrastrukturę techniczną z zakresie sieci elektroenergetycznych, gazowych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej.
4. Burmistrz Jelcza-Laskowic 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 Jelczu-Laskowicach, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Inżynierska – Aleja Młodych” 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 23.11.2005 r.).

Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów aktywności gospodarczej – przemysłowe, istniejącą linią kolejową oraz terenem wód powierzchniowych. Ze względu na zapisy studium ustalające wielofunkcyjność terenów aktywności gospodarczej – przemysłowe przy pozostawieniu min. 50 % funkcji wiodącej, plan dopuszcza funkcje usługową jako uzupełniającą. Z uwagi na przejęcie terenów kolejowych przez gminę, całkowitą likwidację bocznicy kolejowej oraz potrzebę zapewnienia połączenia komunikacyjnego pomiędzy zachodnią częścią Laskowic oraz Jelczem zlokalizowano na terenie komunikacji kolejowej teren komunikacji samochodowej - drogę dojazdową.

5. Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w Jelczu-Laskowicach, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Inżynierska – Aleja Młodych” 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.