

Projekt

z dnia 12 stycznia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH**

z dnia 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie Laskowice,
gm. Jelcz-Laskowice - „MPZP Chwałowicka - Folwarczna”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2023r. poz. 40), art. 14 ust. 1, 2 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2022r poz. 503 ze zm.)

Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach uchwala, co następuje:


§ 1. Przystępuje do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice, - „MPZP Chwałowicka - Folwarczna”

§ 2. 1. Granice obszaru objętego projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice - „MPZP Chwałowicka - Folwarczna” określa załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

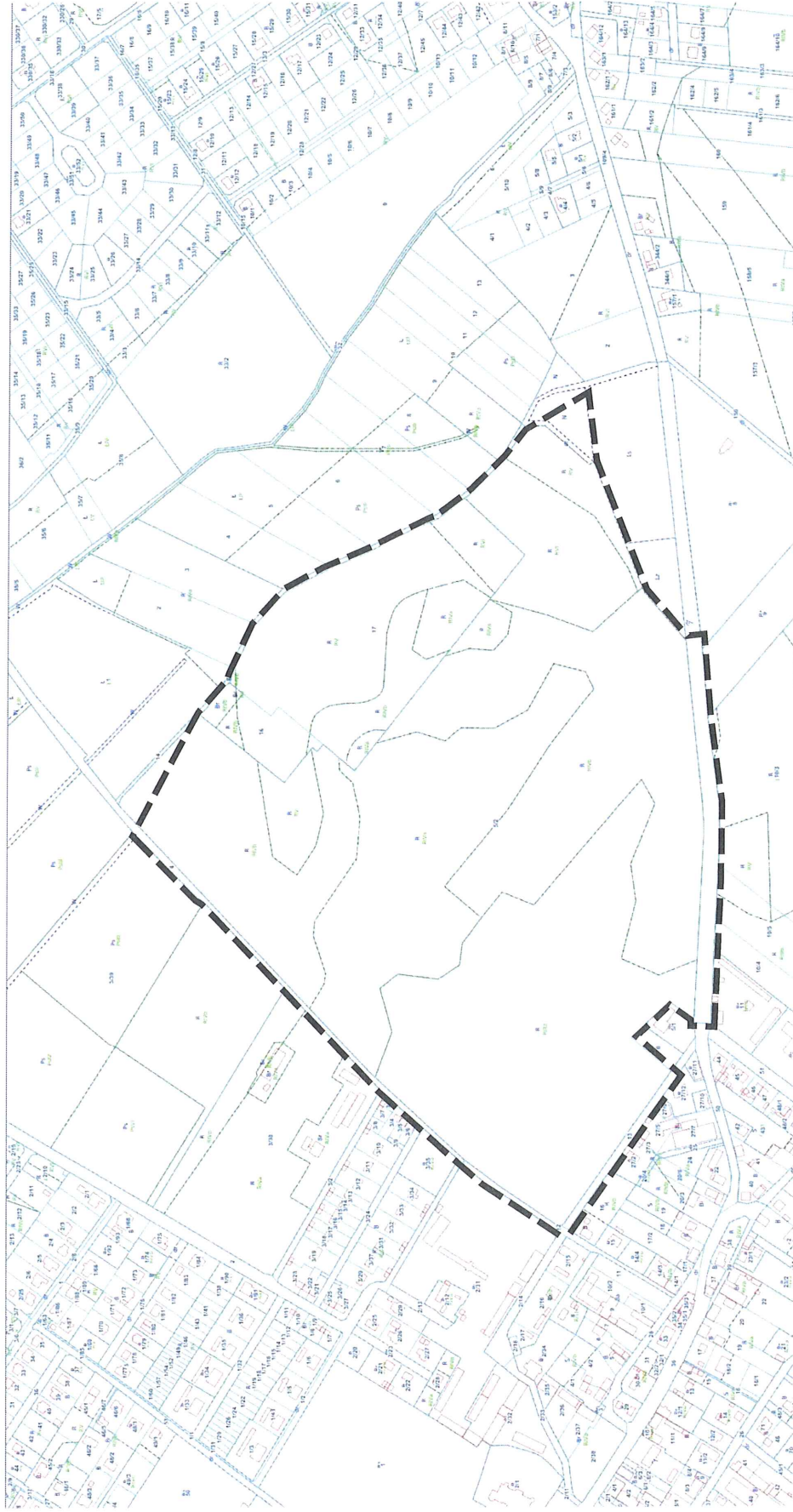
2. Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice - „MPZP Chwałowicka - Folwarczna” stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Radca Prawny

Andrzej Wozniak

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały nrRady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 2023r.



0m

250m

SKALA 1:5000

LEGENDA



Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach
z dnia.....2023 r.

ANALIZA
zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice,
zwanym dalej „MPZP „MPZP Chwałowicka - Folwarczna”
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

1. Podstawa formalno-prawna.

Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice, zwanym dalej „**MPZP Chwałowicka - Folwarczna**” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice zatwierdzonego uchwałą nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005r., przeprowadza się stosownie do wymagań określonych w art. 14 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022. poz. 504 ze zm.).

2. Obszar analizy.

Analiza obejmuje obszar o pow. ok. 36 ha, określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

3. Przesłanki zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru.

Sporządzenie planu podyktowane jest potrzebą zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych, zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego aspekty rozwoju gospodarczego 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 2005r.

Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**MPZP Chwałowicka - Folwarczna**” stanowią działki nr ewid. 5/2 AM-58 obręb Laskowice, działki nr ewid. 16, 17 AM-57, obręb Laskowice; części działki nr ewid. 4 AM -58 obręb Laskowice - droga gminna - ul. Folwarczna; część działki nr ewid 13 AM-47 obręb Laskowice - droga gminna – ul. Mleczna oraz część działki nr ewid. 7 AM-58 obręb Laskowice – droga powiatowa - ul. Chwałowicka położone w Jelczu-Laskowicach w kwartale ulic: Folwarcznej, ul Mlecznej i ul. Chwałowickiej.

Przystąpienie do sporządzania „**MPZP Chwałowicka - Folwarczna**” wynika z konieczności dostosowania istniejącego zainwestowania terenu przeznaczonego w „**Studium...**” jako tereny aktywności gospodarczej-przemysłowe-projektowane i tereny aktywności gospodarczej-usługowe-projektowane , zapewnienia harmonijnego rozwoju na tym terenie, jego uporządkowania oraz otwarcia nowych terenów inwestycyjnych zarówno przemysłowych jak i usługowych. Na terenie gminy Jelcz-Laskowice brakuje nowych terenów inwestycyjnych z przeznaczeniem na przemysł i usługi.

Obszar przewidziany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje gminne tereny niezainwestowane jest skomunikowany i uzbrojony w niezbędne media.

4. Zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Według rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice zatwierdzonego uchwałą nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005r., teren objęty przystąpieniem do sporządzania „**MPZP Chwałowicka-Folwarczna**” obejmują tereny:

Tereny aktywności gospodarczej – przemysłowe - projektowane;

·**Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P – poziome paski koloru jasno-fioletowego;** tereny projektowane, wskazane w „**Studium**” jako tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej - przemysłowe.

Zalicza się do nich: tereny projektowanych, większych zakładów produkcyjnych, przetwórczych, baz transportowych i budowlanych, składów i magazynów wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

We wszystkich, określonych w „Studium”, rodzajach przemysłowych terenów aktywności gospodarczej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację inwestycji o zwiększonym stopniu uciążliwości, o ile nie stanowi to zagrożenia dla przylegających terenów mieszkaniowych;
- 2) w istniejących terenach przemysłowych należy wykluczyć lokalizację nowych budynków mieszkalnych;
- 3) w projektowanych terenach przemysłowych należy wykluczyć lokalizację budynków mieszkalnych;
- 4) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: wysokości zabudowy oraz minimalnej ilości miejsc postojowych.

Tereny aktywności gospodarczej – usługowe - projektowane;

· **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U – poziome paski koloru czerwonego;** tereny projektowane, wskazane w „Studium” jako tereny o wiodącej funkcji aktywności gospodarczej - usługowe.

Zalicza się do nich: tereny projektowanych większych zakładów usługowych o charakterze komercyjnym wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

We wszystkich, określonych w „Studium”, rodzajach usługowych terenów aktywności gospodarczej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się w ograniczonym zakresie funkcję mieszkaniową, a także usługi publiczne;
- 3) uciążliwość inwestycji musi zamykać się w granicach działki;
- 4) nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla przylegających terenów mieszkaniowych;
- 5) ewentualna lokalizacja inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko winna uwzględniać potencjalnie szkodliwy wpływ na otoczenie;
- 6) przy projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględniać ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu;
- 7) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy;
- 8) ponadto w planach zagospodarowania przestrzennego należy określić wskaźniki i parametry dotyczące:

· minimalnej ilości miejsc postojowych;

· kąta nachylenia głównych połaci dachowych w ewentualnych budynkach mieszkalnych.

· **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolami: KDL – linia przerywana;** projektowane drogi i ulice, docelowo lokalne - klasy „L”.

· **Oznaczone na rysunku „Studium” linią ciągłą bez symbolu;** istniejące i projektowane ważniejsze drogi i ulice dojazdowe – docelowo klasy „D”.

Analiza wykazała, że sporządzenie planu, poprzez określenie granic terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy, będzie służyło uporządkowaniu struktury przestrzennej oraz aktywizacji gospodarczej omawianego obszaru.

Wnioskowana uchwała jest zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice zatwierdzonego uchwałą nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005r.

Biorąc pod uwagę aspekty przeprowadzonej analizy stwierdza się, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice, zwanego dalej „MPZP Chwałowicka - Folwarczna” jest uzasadnione.

5. Zakres prac planistycznych

Zgodnie z art.15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018r. poz. 1945.), oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 nr 164 poz. 1587).

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu
Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice,
gm. Jelcz-Laskowice - „MPZP Chwałowicka - Folwarczna”

Przedłożony projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice gm. Jelcz-Laskowice - „**MPZP Chwałowicka – Folwarczna**” umożliwi rozpoczęcie prac nad opracowaniem planu miejscowego obejmującego część terenu miasta Jelcz-Laskowice w obrębie Laskowice. Gmina Jelcz-Laskowice nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem. Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Gminy Jelcz-Laskowice określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jelcz-Laskowice przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach Nr XLII/253/2005 z dnia 23 listopada 2005r. i obowiązującym od dnia 1 grudnia 2005r.,

W opracowywanym planie planuje się wprowadzenie nowych terenów usługowych i przemysłowych według ustaleń Studium. Sporządzenie planu służyć ma uporządkowaniu zasad zagospodarowania i zabudowy tego terenu. Obszar objęty planem zawierać będzie rozwiązania i rozstrzygnięcia zgodne ze Studium.

Gmina nie posiada obecnie terenów, które w obowiązującym „Studium” przeznaczone są na tereny aktywności gospodarczej i mają obowiązujące Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego. Ze względu na wzmożone zainteresowanie inwestorów terenami aktywności gospodarczej zarówno przemysłowymi jak i usługowymi na terenie gminy zachodzi konieczność wprowadzenia w formie prawa miejscowego parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania takich terenów.

Mając na uwadze uwarunkowania lokalne oraz przyjmując ład przestrzenny i zasadę zrównoważonego rozwoju za podstawę w kształtowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jelcz-Laskowice, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia nowego planu miejscowego. Dokonano czynności, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań projektowych z ustaleniami Studium, przygotowano materiały geodezyjne oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych. Przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszać ustaleń Studium. Uchwała jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, stąd podjęcie takiej uchwały przez Radę Miejską jest uzasadnione.

Z up. BURMISTRZA

Romuald Piórko
Zastępca Burmistrza