

Projekt

z dnia 6 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia 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 (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr LVIII.512.2023 Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach z dnia 31 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Chwałowicka – Folwarczna”, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice przyjętego uchwałą nr XLII/253/2005 z dnia 23 listopada 2005r. przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Chwałowicka – Folwarczna”, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego.

2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, które stanowi załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli kubaturowych; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrolapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m;

- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama z terenem na którym występuje: GZWP nr 320 „Pradolina rzeki Odra” (S Wrocław) i strefa ochrony konserwatorskiej „OW”;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 5) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren usług lub produkcji przemysłowej – U-PP;
- 2) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – PP-PS;
- 3) teren drogi lokalnej – KDL;
- 4) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 5) teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej – ZN-ZP.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie miejscowym liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina rzeki Odra” (S Wrocław), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) dla stanowisk archeologicznych archiwalnych, ujętych w ewidencji zabytków: 1/14/81-31, 2/15/81-31, 3/16/81-31, 4/17/81-31, 5/18/81-31, 6/19/81-31, 7/20/81-31, 8/21/81-31, 9/22/81-31, 10/23/81-31, 11/24/81-31 oraz nowo odkrytych stanowisk ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) z uwagi na sąsiedztwo terenu objętego planem miejscowym z prawdopodobnym terenem byłego męskiego obozu pracy przymusowej (Laskowitz) w przypadku odkrycia mogił więźniów męskiego obozu pracy przymusowej (Laskowitz), należy przewidzieć formę upamiętnienia dla tego terenu wraz z opracowaniem planu jego rewitalizacji;
- 4) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki:

- a) dla terenów 1U-PP, 1PP-PS nie może być mniejsza niż 1000m², z wyłączeniem terenu infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej wewnętrznej dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- b) dla terenów 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1ZN-ZP nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;

2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenów 1U-PP, 1PP-PS nie może być mniejsza niż 20m, z wyłączeniem terenu infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej wewnętrznej dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- b) dla terenów 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1ZN-ZP nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi:

- a) dla terenów 1U-PP, 1PP-PS nie może być mniejszy niż 45⁰, z wyłączeniem terenu infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej wewnętrznej dla których nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
- b) dla terenów 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1ZN-ZP nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy drogi w zakresie realizacji poszczególnych odcinków oraz modernizację ich parametrów, w tym budowę drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów, drogi dla rowerów;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg;
- 3) dopuszcza się wydzielanie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 6m, w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej nieprzelotowej należy ją zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5x12,5m, w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej należy wyznaczyć trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3x3m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 6m;
- 4) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą w formie parkingów;
- 5) ustala się:

- a) dla produkcji przemysłowej lub składów i magazynów minimum 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
 - b) dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni obiektów usługowych lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
- 6) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
 - b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
 - c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej;
 - d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem;
 - e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną jako towarzyszącej inwestycjom przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
 - g) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych;
- 3) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej;
 - c) dopuszcza się retencję wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci dystrybucyjnych linii napowietrznych i kablowych, wysokiego, średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych, wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych;
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki;

- d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - b) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych;
 - c) dopuszcza się zbiorniki na gaz i związane z nimi instalacje;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem;
 - energią elektryczną;
 - paliwami ciekłymi;
 - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego;
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- 1) w strefie sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnej wyznacza się pasy technologiczne o szerokości:
 - a) dla linii napowietrznych WN-110kV - 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii);
 - b) dla linii napowietrznych SN - 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii);
 - c) dla linii napowietrznych nN-0,4kV - 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii);
 - d) dla linii kablowych SN i nN-0,4kV - 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii); w pasie technologicznym obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 12. Na terenie objętym planem miejscowym, w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r. ujęte są zadania: K141 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych; K143 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem IU-PP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren usług lub produkcji przemysłowej,
- 2) uzupełniające:
 - a) teren składów i magazynów,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren parkingu,

d) teren elektroenergetyki lub telekomunikacji lub gazownictwa lub wodociągów lub kanalizacji lub ciepłownictwa,

e) teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej.

3) wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 12m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12m;

3) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie;

4) nie ustala się wymagań dotyczących: kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;

5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 2,0;

6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;

7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 70%;

8) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

9) nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg).

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem IPP-PS ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,

2) uzupełniające:

a) teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług gastronomii lub usług biurowych i administracji,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren parkingu,

d) teren elektroenergetyki lub telekomunikacji lub gazownictwa lub wodociągów lub kanalizacji lub ciepłownictwa,

e) teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12m, 20m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków do 15m, dopuszcza się 22m dla 30% powierzchni zabudowy,

b) dla budowli i urządzeń budowlanych do 35m;

3) nie ustala się wymagań dotyczących: ilości kondygnacji nadziemnych, kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;

4) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 3,0;

5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;

6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 80%;

7) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

8) nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg).

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 17m do 20m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

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

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDD, 2KDD ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren drogi dojazdowej,
- 2) uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 16m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 5) pas zieleni urządzonej o szerokości 5m od granicy z terenem 1U-PP.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZN-ZP ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20m i jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) zieleni urządzonej: wysoka, niska;
- 3) dopuszcza się wykonanie zjazdów na teren 1PP-PS z istniejącego lub projektowanego układu dróg;
- 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

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

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 18. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów objętych planem miejscowym następującą wielkość stawki procentowej: 0,01%.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Jelcza-Laskowic.

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

Podpis jest prawidłowy

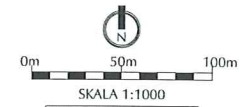
Dokument podpisany przez
Andrzej Adam Woźniak
Data: 2023.09.06 12:52:24 CEST

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE LASKOWICE, GM. JELCZ-LASKOWICE
"MPZP CHWAŁOWICKA-FOLWARCZNA"

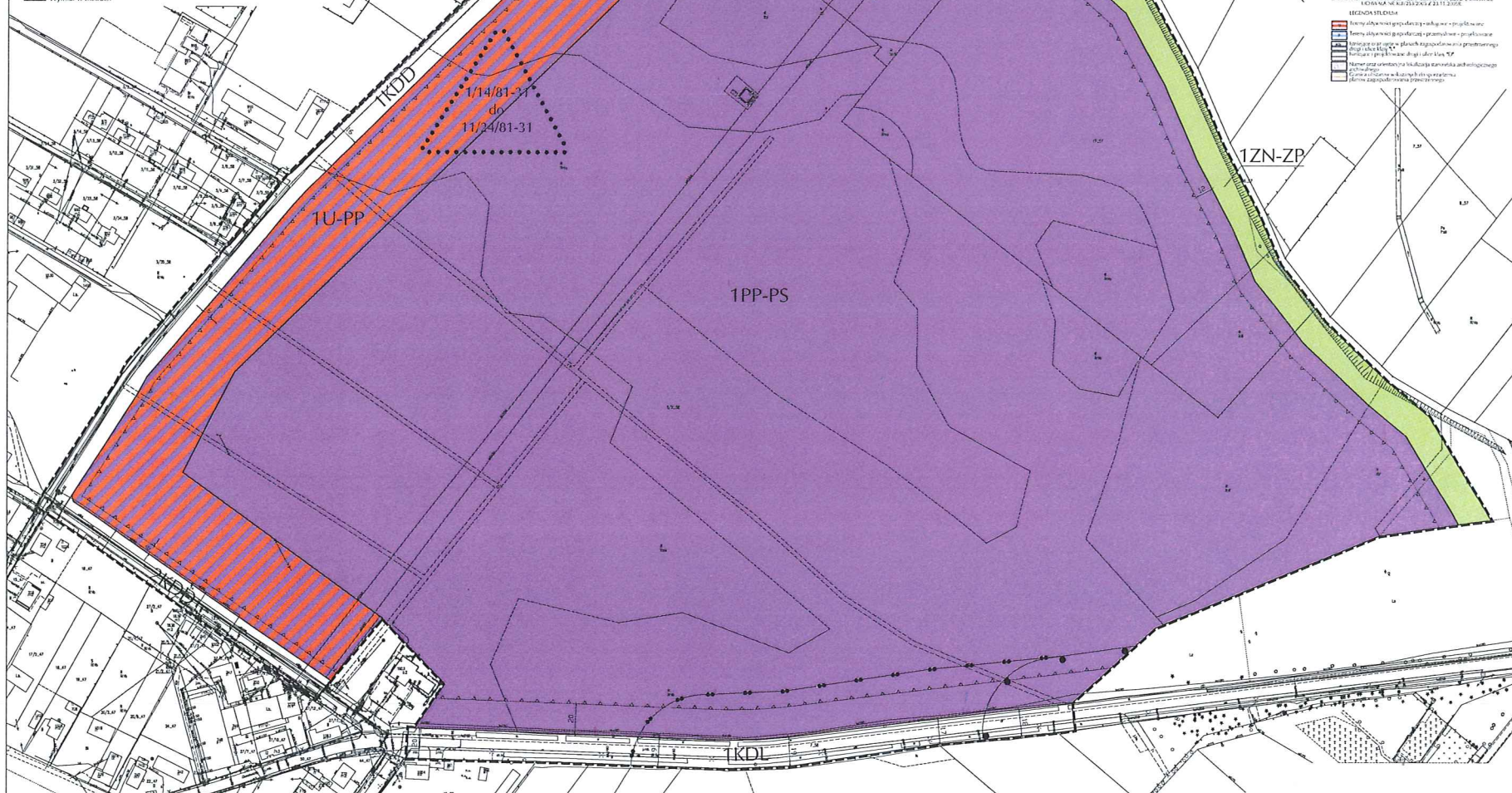
ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY MIEJSCOWOŚCI JELCZ-LASKOWICACH
NR Z DNIA ROKU

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym tożsamość z terenem na którym występuje:
 - CZYPP nr 120 "Przebieg linii kolejowej i stacji i strefa ochrony konserwatorskiej" "OW"
 - lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren usług lub produkcji przemysłowej
- Teren produkcji przemysłowej lub składow i magazynów
- Teren drogi lokalnej
- Teren drogi dojazdowej
- Teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej
- Stanowisko archeologiczne
- Strefa sanitarna od ementarza
- Perspektywiczna strefa sanitarna od planowanego powiększenia ementarza
- Wymiar w metrach



- STUDIUM PLANOWANEGO TERENOWEGO
ZAGOSPODAROWANIA WZTM "JELCZ-LASKOWICE" (ZAGOSPODAROWANIE
KONKRETNE) W OBRĘBIE LASKOWICE
- LEGENDA STUDIUM
- Teren usług lub produkcji przemysłowej
 - Teren produkcji przemysłowej lub składow i magazynów
 - Teren drogi lokalnej
 - Teren drogi dojazdowej
 - Teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej
 - Stanowisko archeologiczne
 - Strefa sanitarna od ementarza
 - Perspektywiczna strefa sanitarna od planowanego powiększenia ementarza
 - Wymiar w metrach



Załącznik nr 2
do uchwały nr ...
Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach
z dnia ...

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Jelczu - Laskowicach, po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Jelcza - Laskowic	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	06.06.2023	Osoba fizyczna	Teren objęty planem miejscowym w uwadze nie podano nr działek.	1.1. Nie uwzględniono uwagi dot. przeprowadzenia badań historycznych i archeologicznych zmierzających do upamiętnienie ofiar zamordowanych na terenie naszej miejscowości przeprowadzonych przed przystąpieniem do ostatecznego procedowania uchwały MPZP	1.1	1.1. Projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Zgodnie z §7 pkt 1 badania zostaną wykonane przez inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków na etapie budowy.
2	06.06.2023	Osoba fizyczna	Teren objęty planem miejscowym w uwadze nie podano nr działek.	2.1. braku ładunku przestrzennego - dominanta przestrzenna,	2.1.	2.1. Projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu..
				2.2. gabarytów budynków	2.2.	2.2. Zmieniono maksymalną wysokości na terenie IPP-PS: dla budynków z do 20m na do 15m, dopuszcza się z 30m na 22m dla 30% powierzchni zabudowy.
				2.3. terenów znajdujących się poza obszarem objętym planem,	2.3.	2.3. Dla zabudowy przemysłowej ze względu na jej charakter i cechy nie ustalono ilość kondygnacji nadziemnych kształtów dachu i rodzajów pokrycia dachowego
				2.4. braku wymagań dla ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu,	2.4.	2.4. Teren znajduje się poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego wyznaczoną w studium
				2.5. stwierdzenia że strefa OW nie jest wystarczającym zabezpieczeniem dla potencjalnej lokalizacji mogiły zbiorowej - przeprowadzenia badań przed uchwaleniem MPZP	2.5.	2.5. Zgodnie z §7 pkt 1 badania zostaną wykonane przez inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków na etapie budowy

3	6.06.2023	Osoba fizyczna	Teren objęty planem miejscowym w uwadze nie podano nr działek.	Nie uwzględniono uwag dot. MPZP-Studium	3.1.	3.1. wprowadzono w granicach strefy aktywności gospodarczej zieleni izolacyjną, poszerzono tereny KDD aby w nich wprowadzić zieleni izolacyjną
				3.1. pasa zieleni o szerokości 20m który nie spełnia wymogów określonych dla pasa zieleni izolacyjnej, braku pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż pozostałych granic		
				3.2. w studium nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko - brak takich zapisów w MPZP	3.2.	3.2. zapis w studium "nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko" dotyczy terenów usług określonych w studium. W uchwale zapis taki znajduje się w §13 ust 2 pkt 9
				3.3. w studium „przy projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu” dot. wysokości zabudowy do 30m a urządzeń i obiektów do 35m	3.3.	3.3. zapis w studium "przy projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu" dotyczy terenów usług określonych w studium. Dla terenu 1U-PP ustalono maksymalną wysokość 12m a nie 30m. Zmieniono maksymalną wysokość na terenie 1PP-PS: dla budynków z do 20m na do 15m, dopuszcza się z 30m na 22m dla 30% powierzchni zabudowy.
				Prognoza: 3.4. braku zagrożeń dla ludzi w przypadku braku informacji o rodzaju przyszłej produkcji	3.4.	3.4. brak zagrożeń dla ludzi – prognozuje się na podstawie obowiązujących przepisów dot. inwestycji ich oddziaływania na środowisko na etapie budowy i funkcjonowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami uciążliwości muszą się zamykać w granicach działki, postępowanie środowiskowe przeprowadza się przed uzyskaniem pozwolenia na budowę a postępowanie odbywa się przy udziale społeczeństwa zgodnie z obowiązującymi przepisami
				3.5. braku rozwiązań alternatywnych	3.5.	3.5. w prognozie oddziaływania na środowisko nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych (wariantowych) w kontekście oddziaływań na Obszary Natura 2000, w prognozie odniesiono się do wariantów
				3.6 stwierdzenia że na planowanych KDD nastąpi niewielki wzrost natężenia ruchu	3.6.	3.6. tereny KDD nie są terenami planowanymi tylko drogami istniejącymi stąd zapis o prognozowanym niewielkim wzroście natężenia ruchu, tereny te obsługiwać będzie istniejącą zabudową mieszkaniową znajdującą się poza planem i projektowane usługi
				3.7. stwierdzenia nie prognozuje się znacznego oddziaływania emisji z systemów grzewczych – mimo	3.7.	3.7. zapis w prognozie brzmi: „Projekt planu w §10 przewiduje dostawę energii cieplnej w oparciu o zasilanie gazem, energią elektryczną, paliwami ciekłymi i stałymi. Dlatego nie

zapisów że dostawa ciepła będzie m. in. w oparciu o zasilanie paliwami ciekłymi i stałymi		prognozuje się znaczącego oddziaływania na środowisko emisji z systemów grzewczych” Zgodnie zapisem zawartym w uchwale w §10 pkt 9 lit b) - obowiązującymi przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego – normy te nie mogą być przekroczone.
3.8. stwierdzenia ochrona powietrza atmosferycznego jest możliwa przy zastosowaniu ekologicznych źródeł energetycznych pomimo że w mpzp dopuszczono paliwa stałe a więc i węgiel	3.8.	3.8.zapis w prognozie brzmi: „Ochrona powietrza atmosferycznego jest możliwa przy zastosowaniu zalecanych, ekologicznych źródeł energetycznych.” Zgodnie zapisem zawartym w uchwale w §10 pkt 9 lit b) - obowiązującymi przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego – normy te nie mogą być przekroczone
3.9. brak uzasadnienia dla stwierdzeniem że zapisy mpzp zapewniają ochronę walorów przyrodniczych oraz zabezpieczenia środowiska i zdrowia i mieszkańców – nie rozpatrzono alternatyw, i jest sprzeczne z ustaleniami mpzp dla KDL i U-PP spowodują zauważalne lub istotne zmiany istniejącego środowiska i w sposób negatywny wpłynął na ludzi, zwierzęta, rośliny, powietrze, wodę, powierzchnię ziemi, klimat, krajobraz, bioróżnorodność	3.9.	3.9. zapis w prognozie „Wprowadzone w ustaleniach planu zapisy zapewniają optymalną ochronę walorów przyrodniczych oraz zabezpieczenie środowiska i zdrowia mieszkańców przed potencjalnymi, niekorzystnymi zmianami” wynika m.in. z pkt 10 prognozy.
MPZP 3.10. zapisu realizacja KDL spowoduje zauważalne zmiany stanu środowiska tj. wzrost poziomu zanieczyszczenia powietrza i hałasu co wynika ze wzrostu natężenia ruchu w wyniku realizacji inwestycji	3.10.	3.10. zapis w prognozie brzmi: „Istniejące i zrealizowane w oparciu o przyjęte ustalenia w planie przeznaczenia (droga powiatowa), mogą spowodować wzrost poziomu hałasu, zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego i wibracji. Prognozuje się także wzrost natężenia ruchu samochodowego w związku z realizacją nowego zainwestowania (w trakcie budowy i sporadycznie w trakcie funkcjonowania inwestycji). Na etapie prognozy trudno jednak określić rodzaj i ilość tych zanieczyszczeń”
3.11. nie uwzględnienia w projekcie mpzp uchwały nr ZWChw/02/2023 Zebrania Wiejskiego Sołectwa Chwałowice z dnia 24.01.2023r. w sprawie dróg dojazdowych	3.11.	3.11. projekt planu może odnosić się tylko do terenów w granicach ustalonych w uchwale intencyjnej, w studium z 2005r znajdują się projektowane rezerwy komunikacji dla potrzeb realizacji układu drogowego KDR1 i KDR9
3.12. ograniczenia OZE do 500kW	3.12.	3.12. sformułowanie „do 500kW” – wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

				3.13. braku ograniczenia pojemności dla zbiorników na gaz oraz rodzaju gazu	3.13.	3.13. w uchwale nie wprowadza się informacji dot. rodzaju gazu i pojemności zbiorników na gaz mając na uwadze rozwój technologii
				3.14. dopuszczenia paliwa stałego. <i>(Po pierwszym wyłożeniu uwaga nie uwzględniona. Została ponowiona w czasie drugiego wyłożenia. Po drugim wyłożeniu została uwzględniona przez Burmistrza- nie podlega rozstrzygnięciu)</i>		
4	7.06.2023	Osoba fizyczna	Teren objęty planem miejscowym w uwadze nie podano nr działek.	Nie uwzględniono uwag dot. 4.1. terenu 1U-PP zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 60%	4.1.	4.1. zmieniono wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki z 80% na 70%
				4.2. terenu IPP-PS zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 60%	4.2.	4.2. zmieniono wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki z 90% na 80%
				4.3. terenu IPP-PS zmiany maksymalnej wysokości: budynków do 12m, budowli i urządzeń budowlanych do 20m.	4.3.	4.3. zmieniono maksymalną wysokość: dla budynków z do 20m na do 15m, dopuszcza się z 30m na 22m dla 30% powierzchni zabudowy
				4.4. terenu IPP-PS - ustalenia ilości kondygnacji nadziemnych, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachu oraz elewacji	4.4.	4.4. dla zabudowy przemysłowej ze względu na jej charakter i cechy nie ustalono ilość kondygnacji nadziemnych kształtów dachu i rodzajów pokrycia dachowego
				4.5. wprowadzenia do planu definicji zieleni wysokiej	4.5.	4.5. nie wprowadzono definicji zieleni wysokiej
				4.6 usunięcia zapisu dopuszczającego paliwa stałe jako źródła zaopatrzenia w ciepło. <i>(Po pierwszym wyłożeniu uwaga nie uwzględniona. Została ponowiona w czasie drugiego wyłożenia. Po drugim wyłożeniu została uwzględniona przez Burmistrza- nie podlega rozstrzygnięciu)</i>		
5	9.06.2023	Ruch Społeczny „Fabryka Tak ale tylko w Strefie	Teren objęty planem miejscowym w uwadze nie	Nie uwzględniono uwag dot. 5.1. ponownego zaopiniowania prognozy przez RDOŚ i inne organy	5.1.	5.1. RDOŚ w opinii odniósł się do terenu IPP-PS
				5.2. przeprowadzenia badań stanu czystości powietrza i hałasu z miejsca	5.2.	5.2. w prognozie podano aktualne m.in. dane ze https://www.gios.gov.pl/pl .

			podano nr działek.	podlegającego opracowaniu		
				5.3. terenu 1PP-PS zmiany maksymalnej wysokości: budynków do 12m, dopuszcza się z 20m dla 10% powierzchni zabudowy, zmiany wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 70%	5.3.	5.3. zmieniono maksymalną wysokości: dla budynków z do 20m na do 15m, dopuszcza się z 30m na 22m dla 30% powierzchni zabudowy, zmieniono wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki z 90% na 80%
				5.4. terenu 1PP-PS zmiany wysokości zabudowy dla budowli i urządzeń budowlanych z 35m na 25m	5.4.	5.4. nie uwzględniono ze względu na charakter zabudowy przemysłowej
				5.5. terenu 1ZN-ZP zmiany szerokości z 20 na 45m	5.5.	5.5. nie uwzględniono zmiany szerokości pasa terenu 1ZN-ZP, w uchwale dla terenu 1.ZN-ZP wykreślono przeznaczenia uzupełniające
				5.6. terenu 1U-PP zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 30% i zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki na 50%	5.6.	5.6. zmieniono minimalną powierzchnię biologicznie czynnej z 10% na 20% i wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki z 80% na 70%
				5.7. likwidacji dopuszczenia odstępstw dla lokalizacji infrastruktury technicznej w §10 pkt 1) lit b).	5.7.	5.7. zapis w uchwale dot. odstępstwa dla lokalizacji infrastruktury technicznej w drogach brzozi "odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia" – jest to tzw. zapis warunkowy, zgodny z przepisami.
				5.8 usunięcia zapisu dopuszczającego zasilanie paliwami stałymi (<i>Po pierwszym wyłożeniu uwaga nie uwzględniona. Została ponowiona w czasie drugiego wyłożenia. Po drugim wyłożeniu została uwzględniona przez Burmistrza- nie podlega rozstrzygnięciu</i>)		
6	9.06.2023	Osoba fizyczna	Teren objęty planem miejscowym w uwadze nie podano nr działek.	Nie uwzględniono uwag dot. 6.1. §14 ust 2 pkt 2 a) usunięcia zapisu dopuszcza się 30m dla 30% powierzchni zabudowy	6.1.	6.1. zmieniono zapis na dopuszcza się 22m dla 30% powierzchni zabudowy
				6.2. terenu 1ZN-ZP zmiany szerokości z 20m na 50m.	6.2.	6.2. nie uwzględniono.
				6.3. §10 pkt 9 a) usunięcia zapisu		

				dopuszczającego zasilanie paliwami stałymi (Po pierwszym wyłożeniu uwaga nie uwzględniona. Została ponowiona w czasie drugiego wyłożenia. Po drugim wyłożeniu została uwzględniona przez Burmistrza- nie podlega rozstrzygnięciu)		
7	9.06.2023	Osoba fizyczna	Teren objęty planem miejscowym w uwadze nie podano nr działek.	Nie uwzględniono uwag dot. 7.1. uwzględnienia i zagwarantowania konieczności wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych polegających na budowie nowej drogi łączącej obszar MPZP z ul. Oleśnicką	7.1.	7.1. projekt planu może odnosić się tylko do terenów w granicach ustalonych w uchwale intencyjnej
				7.2. zobowiązanie inwestorów do realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż przyległych do terenów zabudowy przemysłowej, nasadzenia o zróżnicowanej strukturze pionowej oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych	7.2.	7.2 poszerzono tereny KDD aby w nich wprowadzić zieleń izolacyjną, nie wprowadzono w uchwale zapisów dot. zobowiązań realizacji ekranów z zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej strukturze pionowej oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych jako zapisu trudnego do wyegzekwowania
8	2.08.2023	Osoba fizyczna	Teren objęty planem miejscowym w uwadze nie podano nr działek.	8.1. Nie uwzględniono uwagi dot. powstania zabudowy na przedmiotowym obszarze wg. proponowanych zmian spowoduje, że w sposób rażący powstała zabudowa będzie odbiegała od okolicznej zabudowy, co w sposób zasadniczy stoi w sprzeczności z definicją ładu przestrzennego.	8.1.	8.1. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie wymagane prawem uzgodnienia w tym uzgodnienie Wojewódzkiego Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Projekt mpzp nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice przyjętego uchwałą nr XLII/253/2005 z dnia 23 listopada 2005r. przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z definicją ładu przestrzennego.
9	10.08.2023	Osoba fizyczna	Teren objęty planem miejscowym w uwadze nie podano nr działek.	Nie uwzględniono uwagi dot. Odstąpienia od uchwalenia mpzp i aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	9.1.	Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie wymagane prawem uzgodnienia w tym uzgodnienie Wojewódzkiego Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu oraz RDOŚ we Wrocławiu. Projekt mpzp nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice przyjętego uchwałą nr XLII/253/2005 z dnia 23 listopada 2005r. przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach. Ustalenia planu respektują ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Procedura uchwalenia planu miejscowego nie dotyczy aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice.
10	25.08.2023	Ruch Społeczny „Fabryka Tak ale tylko w Strefie	Teren objęty planem	Nie uwzględniono uwag dot. 10.1. zmiany zapisu § 14 ust. 2 pkt 2 na „ustala się maksymalną wysokość	10.1..	10.1. zmieniono maksymalną wysokości: dla budynków z do 20m na do 15m, dopuszcza się z 30m na 22m dla 30% powierzchni zabudowy;

			miejscowy m w uwadze nie podano nr działek.	zabudowy: dla budynków do 12m, dopuszcza się 20m dla 15% powierzchni zabudowy”;		
				10.2. oraz zapisu w § 14 ust. 2 pkt 6 na „ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchnia działki:70%;	10.2.	10.2. zmieniono wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki z 90% na 80%
				10.3. zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budowli i urządzeń budowlanych z 35 do 25m.(§ 14 ust. 2 pkt 2 ppkt 2)	10.3.	10.3. nie zmieniono maksymalnej wysokości dla budowli i urządzeń budowlanych ze względu na charakter zabudowy przemysłowej.
				10.4. W § 17 ust. 2 dot. strefy „1ZN-ZP”: „Zmianę szerokości w/w strefy z 20m na 45 m.”	10.4.	10.4. Nie uwzględniono
				10.5. W § 16 ust. 2 pkt 5 wprowadzenie zapisu: pas zieleni urządzonej o szerokości 15m. do granicy z terenem1U-PP”;	10.5.	10.5. Nie uwzględniono
				10.6.W § 13 ust. 2 pkt 7 na: „ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 60%”;	10.6.	10.6. Zmieniono wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki z 80% na 70%;

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach
z dnia 2023 r.

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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Jelczu - Laskowicach, stwierdza, co następuje:

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały nr LVIII.512.2023 Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach z dnia 31 stycznia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Chwałowicka – Folwarczna”.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu i dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz poprzez ustalenia określone w pkt. 1).
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, wyznaczenia pasu zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym od strony miejscowości Chwałowice, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Projekt planu uwzględnia ustalenia uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z 2017r., poz. 5155). Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Miejskiej wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ochronę stanowisk archeologicznych (archiwalnych i nowo odkrytych). Na terenie objętym planem miejscowy, z uwagi na prawdopodobne usytuowanie we wschodniej jego części, przy obszarze zielonym (oznaczonym na rysunku studium symbolem ZL) zbiorowych mogił więźniów męskiego obozu pracy przymusowej (Laskowitz) z okresu II wojny światowej wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych. W przypadku odkrycia mogił więźniów męskiego obozu pracy przymusowej (Laskowitz), należy przewidzieć formę upamiętnienia dla tego terenu wraz z opracowaniem planu jego rewitalizacji. W projekcie planu nie wprowadzono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, wyznaczenia pasu zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym od strony miejscowości Chwałowice, gospodarowania odpadami, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznymi planami inwestycyjnymi gminy. Obszar objęty planem jest skomunikowany poprzez istniejący układ drogowy (droga powiatowa nr 1541D i drogi gminne). W ustaleniach planu miejscowego przewiduje się modyfikację, modernizację i rozbudowę dróg gminnych. W przypadku zaawansowanego zagospodarowania przedmiotowego terenu przewidują się budowę w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem drogi gminnej łączącej się z drogą powiatową nr 1538 D - ul. Oleśnicką. Zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym 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. Teren objęty opracowaniem posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

- 7) Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie struktury własności terenów objętych planem, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.
- 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 niekorzystnie wpływają na obronności i bezpieczeństwo państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie zadań własnych gminy.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, deszczowych, melioracyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, zaopatrzenia w ciepło oraz obiektów im towarzyszących), a dla systemów telekomunikacyjnych wprowadzono zasady rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym 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. Zgodnie art. 18 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie. Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 1094 ze zm.).
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy i BIP, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
- 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. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) Ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania interes publiczny został uwzględniony w szerokim zakresie; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego (drogi gminne) i budowę infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.
- 2) Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Cały teren objęty opracowaniem planistycznym nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego.
- 2) W planie nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

- 3) Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: Rozwiązania przyjęte w planie i stan istniejący zaspokajają obecne potrzeby pieszych i rowerzystów.
- 4) Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy przez: zlokalizowanie planowanej zabudowy o charakterze przemysłowym i usługowym w obrębie Laskowice, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (teren miasta Jelcz-Laskowice), wyposażonym w infrastrukturę techniczną.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez: Uchwałę o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach uchwałą nr LI.396.2018 z dnia 27 września 2018r. Burmistrz Jelcza-Laskowice wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego likwidują bariery prawne i umożliwiają rozwój działań inwestycyjnych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały zestawione, dla poszczególnych lat spodziewane wydatki i wpływy w związku z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowana została, na dzień sporządzenia prognozy, różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy przy stopie dyskontowej. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych i z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości.

6. Przebieg prac planistycznych.

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu poprzez m.in.: wyznaczenie pasa zieleni naturalnej (wysokiej i niskiej) lub zieleni urządzonej od strony miejscowości Chwałowice mającej pełnić rolę zieleni izolacyjnej od projektowanych terenów przemysłowo-usługowych, poszerzenie dróg gminnych do odpowiednich parametrów w celu udroźnienia układu komunikacyjnego, wyznaczenie nowych terenów pod rozwój aktywności gospodarczej: przemysłowej i usługowej (z jednoczesnym zakazem lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowych) zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice przyjętego uchwałą nr XLII/253/2005 w dniu 23 listopada 2005r., w związku z bakiem miejsca na nowe inwestycje o charakterze aktywności gospodarczej w strefie ekonomicznej.
- 3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 4) wprowadzono zmiany wynikające z opinii GKUA;
- 5) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami,
- 6) do projektu planu wpłynęły uwagi, złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwagi rozpatrzone zostały w terminie określonym w art.17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Jelcza-Laskowice uwzględnił część uwag,
- 7) projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono ponownie publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami,
- 8) do projektu planu wpłynęły uwagi, złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwagi rozpatrzone zostały w terminie określonym w art.17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Jelcza-Laskowice uwzględnił część uwag

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik do uchwały.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik do uchwały.

Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice przyjętego uchwałą nr XLII/253/2005 w dniu 23 listopada 2005r.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
Romuald Piórko