

Uzasadnienie  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Miłkowice  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w obrębach wsi Ulesie i Lipce (MPZP Ulesie-Lipce)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach wsi Ulesie i Lipce (MPZP Ulesie-Lipce) został sporządzony na podstawie uchwały nr XLIX/271/2010 Rady Gminy Miłkowice z dnia 23 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

Cel i przewidywane skutki podjęcia uchwały:

Sporządzenie planu miejscowego zostało podyktowane potrzebą zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania ładu przestrzennego, w dostosowaniu do obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice”. Ponadto w związku z realizacją inwestycji polegającej na budowie drogi S-5 zmienił się dopuszczalny sposób zagospodarowania terenów przyległych.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny oraz różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Tereny objęte przedmiotową uchwałą charakteryzują się zabudową o typowo wiejskim charakterze pod względem ukształtowania zabudowy oraz funkcji. Ze względu na swoje atrakcyjne położenie – pod względem krajobrazowym, przyrodniczym, jak i komunikacyjnym tereny te są chętnie wybierane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obszar objęty przedmiotową uchwałą nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy, racjonalnego wykorzystania przestrzeni oraz optymalizacji kosztów wydatkowanych przez gminę na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną niezbędne jest sporządzenie planu miejscowego dla tego terenu.

Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice”, przyjętego Uchwałą nr nr XLIV/259/2014 Rady Gminy Miłkowice z dnia 10.01.2014r. oraz został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach wsi Ulesie i Lipce (MPZP Ulesie-Lipce) poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.), zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: w projekcie planu miejscowego wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz jej parametrów, ze szczególnym uwzględnieniem jej historycznego sposobu kształtowania,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem, walory krajobrazowe wsi pozostaną niezmiennione,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia projektu planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym między innymi ochrony wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów przed zanieczyszczeniami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, wprowadzona nowa zabudowa stanowi kontynuację istniejącej zabudowy i stanowi łącznie zwarty jej kompleks, natomiast ochroną

- przed zabudową są objęte pozostałe grunty leśne w granicach planu pozostając w dotychczasowym użytkowaniu, na terenach rolnych możliwa jest jedynie zabudowa tzw. gospodarcza służąca prowadzonej działalności rolniczej,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego południowej części wsi strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, strefy ochrony układu ruralistycznego. Określono również zasady ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oraz objęto je ochroną konserwatorską,
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: w projekcie planu miejscowego nie określono szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
  - 6) projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
  - 7) walory ekonomiczne przestrzeni: w projekcie planu miejscowego wprowadzono możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na interesujące przyrodniczo położenie należy się spodziewać wzrostu wartości nieruchomości (szczególnie dotychczas użytkowanych rolniczo). Obszar planu ma charakter typowo wiejski, a istniejąca zabudowa również ma taki charakter.
  - 8) prawo własności: projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności,
  - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - 10) potrzeby interesu publicznego: projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zachowanie istniejących dróg publicznych oraz rozbudowę układu komunikacyjnego w niezbędnym zakresie, zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej wraz z możliwością jej rozbudowy oraz zabezpieczenie wspólnych części służących społeczności lokalnej, plan miejscowy również chroni walory krajobrazowe i przyrodnicze tego obszaru,
  - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
  - 12) Uzgodnienia i konsultacje:  
Projekt planu miejscowego został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 1 i pkt 9 został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    - a) ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach wsi Ulesie i Lipce (MPZP Ulesie-Lipce) wraz ze strategicznymi ocenami oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicach ogłoszeń we wsiach, jak również w urzędzie gminy oraz na BIPie;
    - b) w terminie określonym w w/w ogłoszeniach złożono 2 wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), które zostały rozpatrzone przez Wójta Miłkowic w ustawowym terminie, natomiast sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów,
    - c) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego w ustawowo określonych terminach, a wszystkie uwagi złożone w trakcie wyłożenia projektu do publicznego zostaną rozpatrzone przez Wójta Miłkowic w ustawowo określonym terminie.
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: na obszarze objętym planem zlokalizowany jest wodociąg gminny, który zapewnia dostawy wody dla zaopatrzenia ludności oraz istnieje możliwość jego rozbudowy, umożliwiono również zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - 14) nowa zabudowa mieszkaniowa stanowi kontynuację i rozbudowę istniejącego układu zabudowy i jest zlokalizowana w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jest to rozwiązanie pozwalające na minimalizowanie konieczności rozbudowy systemu transportu publicznego na terenie gminy Miłkowice. Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem – teren wiejski oddalony od głównego ośrodka miejskiego jakim jest Legnica – transport

publiczny oparty jest głównie na przewoźnikach międzymiastowych (PKS), a mieszkańcy głównie korzystają z własnych środków transportu. Przyjęte rozwiązania w planie umożliwiają budowę i rozbudowę ulic wraz z chodnikami i ścieżkami rowerowymi, a istniejące drogi transportu rolnego stanowią doskonałe rozwiązanie przestrzenne dla prowadzenia szlaków rowerowych o charakterze ponadlokalnym.

5. Działając na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami) Wójt Miłkowice dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Miłkowice. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Wójt przedłożył zgodnie z art. 32 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy wyniki analiz Radzie Gminy Miłkowice.
6. W przedstawionej analizie wskazano na potrzebę kontynuacji prac planistycznych na tym obszarze, szczególnie ze względu w życie przepisów odrębnych, nakładających terminowy obowiązek uwzględnienia problematyki w zakresie uwzględnienia ustaleń wynikających z przekazanych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej map ryzyka powodziowego i map zagrożenia powodziowego, w postaci naniesienia granic zalewów powodziowych Q1%, Q10%, Q0,2%. Rada Gminy Miłkowice podjęła uchwałę nr Nr XVIII/156/2016 z dnia 18.02.2016r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Miłkowice.
7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: w związku z faktem, iż planuje się na obszarze objętym planem wprowadzenie nowej zabudowy należy się spodziewać wpływów z tytułu podatków lokalnych oraz opłaty planistycznej. Jednocześnie gmina będzie musiała liczyć się z kosztem wykupu gruntów pod drogi oraz koniecznością ich budowy oraz rozbudowy sieci infrastruktury technicznej (w niewielkim stopniu). Już poniesionym kosztem jest wykonanie projektu planu miejscowego.
8. W związku z powyższym uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach wsi Ulesie i Lipce (MPZP Ulesie-Lipce), może być przedłożona do uchwalenia Radzie Gminy Miłkowice.