

Projekt

z dnia 17 marca 2020 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH

z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice - "MPZP Hirszfelda- Wschód".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z Uchwałą Nr IX.88.2019 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda - Wschód”, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jelcz-Laskowice przyjętego Uchwałą nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005 r., Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda - Wschód” zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak występowania takich terenów;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunek planu** – graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć element budynku i budowli; nie dotyczy to elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych znajdujących się całkowicie poniżej istniejącego poziomu terenu, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, schodów, pochylni, okapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków;
- 4) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **usługi** - jest to działalność taka jak: finanse, gastronomia, handel, kultura, nauka, obsługa firm, obsługa ludności, edukacja, rzemiosło, służba zdrowia, turystyka, sport, rekreacja.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 2) tereny drogi dojazdowej – **KD-D**.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dla budowli ustala się maksymalną wysokość 12 m;
- 2) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej;
- 3) usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonania robót ziemnych w granicy obszaru objętego planem będącego w sąsiedztwie linii kolejowych obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 pradolina rzeki Odra przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania na terenie MW przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i ulic;
- 3) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;

- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych: ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do komunalnej kanalizacji deszczowej,
 - b) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej,
 - b) ustala się zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych niskiego napięcia,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - e) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza się ogrzewanie poprzez włączenie do sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się dostawę energii cieplnej z lokalnych źródeł energii lub ze źródeł energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie usług telekomunikacyjnych: rozbudowa lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone przepisach odrębnych i gminnych;
- 9) na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę dojazdową, zlokalizowaną częściowo poza obszarem planu, połączoną z istniejącym układem komunikacyjnym,
 - b) w sytuacji wydzielenia dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
 - ustala się minimalną ich szerokość – 6 m,
 - od dróg wewnętrznych niewydzierzonych na rysunku planu należy przyjąć odległość budynków minimum 4 m od krawędzi jezdni,
 - c) w zakresie miejsc postojowych:
 - ustala się usytuowanie miejsc postojowych, jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca podziemne lub jako miejsca postojowe w budynkach,
 - ustala się, że dla terenu MW minimalna liczba miejsc postojowych wynosi:
 - min. 1 stanowiska postojowego, wliczając w to miejsca garażowe, na jedno mieszkanie,
 - dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dla terenu MW obowiązuje:
 - a) ustala się min. powierzchnię działki na 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki min 6 m,

- c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60° - 90°;
- 3) dla terenu KD-D obowiązuje:
- a) ustala się min. powierzchnię działki na 2 m²,
 - b) szerokość frontu działki min 1 m,
 - c) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 30° - 90°.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi, o których mowa w § 3, pkt 8,
 - b) infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, zieleń towarzysząca.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usługi dopuszcza się jedynie w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 2) usługi wbudowane dopuszcza się jedynie w parterach budynków;
- 3) zakaz lokalizacji garaży naziemnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 10,0 m do 11,3 m od zachodniej granicy planu, jak na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 18 m i maksymalnie zawierać pięć kondygnacji nadziemnych;
- 6) dachy płaskie lub strome.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - min. 0,1, maks. 2,0;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny drogi dojazdowej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, miejsc postojowych, oświetlenia, ścieżki rowerowej, pasów zieleni przyulicznej.

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 12. Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, dla terenu MW na 15 %, a dla terenu KD-D na 0,01 %.

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

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



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE LASKOWICE, GM. JELCZ-LASKOWICE - "MPZP HIRSZFELDA - WSCHÓD"

RYСУNEK PLANU

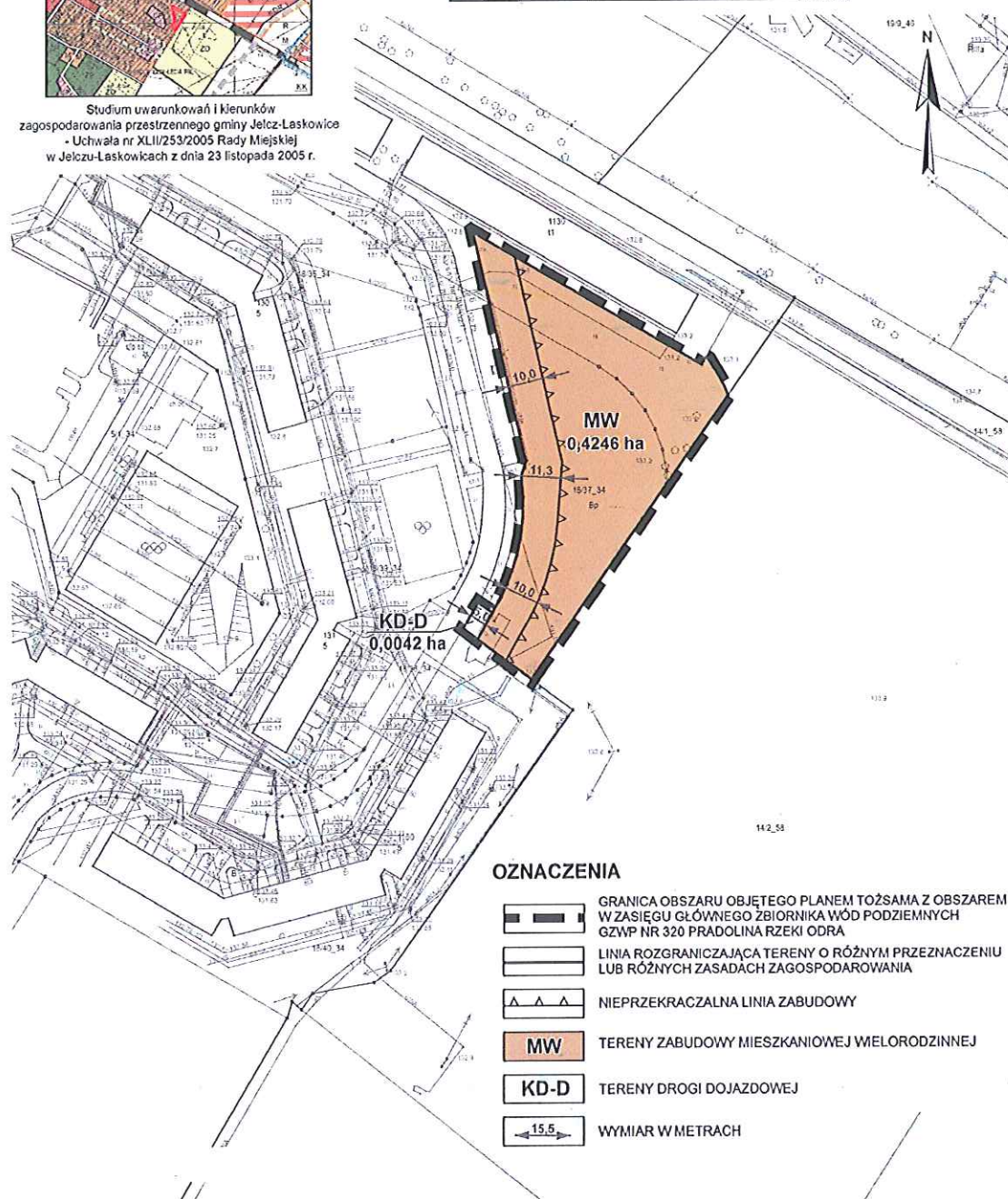
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W JELCZU-LASKOWICACH NR Z DNIA 2020 R.



Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Jelcz-Laskowice
- Uchwała nr XLII/253/2005 Rady Miejskiej
w Jelczu-Laskowicach z dnia 23 listopada 2005 r.

SKALA 1:1 000

0 10 20 40 60 80 100 metrów



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda - Wschód”.

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda - Wschód” podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach nie dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach
z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda - Wschód” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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.

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

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Burmistrz Jelcza-Laskowice informuje, że:

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ww ustawy w następujący sposób:
 - 1) wymagania ład 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, liczby kondygnacji, rodzajów dachów, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto ustalono zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej, maksymalną wysokość budowli oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione przez zróżnicowane ustalenia dla poszczególnych terenów oraz poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 320 Pradolina rzeki Odra w § 7, pkt 1, uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, pkt 2 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 8 pkt 3 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 8 pkt 8 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 lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w § 7, pkt 2 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 8 pkt 8 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi w § 7, pkt 3 uchwały,
 - d) wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 8, pkt 9, lit. c, tiret 3 uchwały;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako kontynuację dotychczasowej funkcji, na terenach które są częściowo zainwestowane oraz sąsiadują od północy, zachodu i południa z terenami zainwestowanymi, skomunikowane poprzez istniejącą drogę gminną (ul. Ludwika Hirszfelda), a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną niskiego napięcia, sieć gazową, ciepłą, wodociągową oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - 7) prawo własności – poprzez:
 - a) zapewnienie, ustaleniami planu, możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącym podmiotom gospodarczym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny,

- 3) Prognozę skutków finansowych uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda - Wschód”, 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 Oławskiej, Al. Wolności i Hirszfelda, jednostkę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Od północy graniczy z zespołem garażowym, od wschodu z terenami ogrodów działkowych, od południa z terenami zabudowy wielorodzinnej, a od zachodu z drogą gminną wewnętrzną.
 - Obszar objęty planem nie prezentuje wartości przyrodniczych, jako przekształcony antropogenicznie. Na terenach sąsiednich występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokalnie urozmaicona terenami zieleni urządzonej. Niezabudowaną część opracowania stanowią były tereny zamknięte, z lokalnymi zadrzewieniami, pełniącymi funkcje izolacyjne. Dominującą grupę zwierząt stanowią gatunki synantropijne oraz typowe dla ekosystemów miejskich. Przez obszar objęty planem nie przepływają powierzchniowe ciekły wodne.
 - Na całym obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piastowska-Hirszfelda uchwalony przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach uchwałą nr LIV/360/2010 z dnia 25.10.2010 r. Sporządzenie mpzp dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Hirszfelda - Wschód” związane jest 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 korektą dotychczasowego planu, a także zainteresowaniem właścicieli terenów. Ustalenia nowego planu mają na celu uporządkowanie struktury przestrzennej poprzez racjonalne zagospodarowanie obszarów bezpośrednio przylegających do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:
- 1) dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany zewnętrzny układ komunikacyjny;
 - 2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego na ul. Aleja Wolności;
 - 3) zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogi dojazdowe oraz istniejące drogi gminne;
 - 4) zlokalizowanie planowanej zabudowy w centralnej części miasta Jelcz-Laskowice, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w obrębie ulic Oławskiej, Al. Wolności i Hirszfelda, wyposażonym w infrastrukturę techniczną z zakresie sieci elektroenergetycznych, gazowych, ciepłych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjnej.