

UCHWAŁA NR III/69/2024
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH

z dnia 26 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Bożka – Centrum”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 609) 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 LXVIII.588.2023 Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Bożka – Centrum”, 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, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice, gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Bożka – Centrum”, zwany dalej planem miejscowym, w granicach określonych w części graficznej zwanej dalej rysunkiem 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.

4. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - linia, na której należy sytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem i balkonami, galerie oraz pochylnie mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż o 1,5m;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem i balkonami, galerie oraz pochylnie, mogą przekroczyć

tą linię o nie więcej niż o 1,5m, od strony terenów 1KDZ i 2KDZ oraz ul. Tadeusza Tańskiego linia ta dotyczy również kondygnacji podziemnych;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy kondygnacji podziemnej – maksymalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym można realizować podziemne kondygnacje budynku; wysokość kondygnacji podziemnej nie może przekraczać 1m powyżej poziomu istniejącego terenu;
- 4) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego;
- 7) 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;
- 8) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 9) 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);
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona numerem (1);
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy kondygnacji podziemnej, oznaczona numerem (2);
- 6) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – MW-U,
- 2) teren drogi zbiorczej – KDZ.

§ 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, w tym dla terenu 1MW-U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

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

1) powierzchnia działki:

- a) dla terenu 1MW-U nie może być mniejsza niż 1200m²;
- b) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki;

2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenu 1MW-U nie może być mniejsza niż 20m;
- b) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,

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

- a) dla terenu 1MW-U nie może być mniejszy niż 40⁰,
- b) dla pozostałych terenów 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.

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

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiego te miejsca towarzyszą, w przypadku braku miejsca na terenie 1MW-U dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na terenach 1KDZ, 2KDZ zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego;
- 4) ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1,2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsce w podziemnych parkingach i garażach;
 - b) dla zabudowy usługowej i usług minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni obiektów usługowych, dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych w podziemnych parkingach i garażach;
- 5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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, 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 lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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, za pomocą linii energetycznych kablowych, dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii kablowych, 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, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki;
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii 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 rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - z dystrybucyjnej sieci ciepłowniczej,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z odnawialnych źródeł energii 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;
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy ciepłowniczych;
- 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.

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

- 1) wzdłuż linii kablowych SN i nN – 0,4kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MW-U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) uzupełniające:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji;
 - b) teren garażu lub teren parkingu;
 - c) teren elektroenergetyki;
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego 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 obowiązującą linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu, od drugiej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się cofnięcie całej ściany budynku do 3m;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 13m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy kondygnacji podziemnej w odległości 3m, 6m, 13m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 4) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 2,5;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 18m;
- 8) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: minimum cztery, maksimum pięć;
- 9) ustala się kształtu dachu płaski o nachyleniu do 15°;
- 10) nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachowego;
- 11) zakazuje się lokalizacji mieszkań na pierwszej kondygnacji budynków;
- 12) ustala się dla usług zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji ekspozycję witryny od strony obowiązującej linii zabudowy, ustala się, że wejścia dla klientów do tych lokali usługowych mają znajdować się od strony obowiązującej linii zabudowy;
- 13) dopuszcza się dodatkowe ekspozycje witryn oraz dodatkowe wejścia do lokali usługowych od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) dopuszcza się mieszkania tylko powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 15) ustala się wejścia do klatek schodowych obsługujących część mieszkalną budynków od strony terenów dróg publicznych;

16) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1200m²;

17) dopuszcza się podziemne: parkingi i garaże;

18) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDZ, 2KDZ ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej.

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

1) dla terenu 1KDZ szerokość w liniach rozgraniczających 23m, 24m i jak na rysunku planu miejscowego;

2) dla terenu 2KDZ szerokość w liniach rozgraniczających 20m i jak na rysunku planu miejscowego;

3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 pkt 1;

4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;

5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 13. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 0,1%.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jacek Załubski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/69/2024
Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach
z dnia 26 lipca 2024 r.

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 (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Jelczu - Laskowicach stwierdza, co następuje:

W trakcie konsultacji społecznych nad projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Bożka – Centrum”, (w okresie 6.06.2024r. do 5.07.2024r) nie złożono żadnej uwagi do ww. projektu planu.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Laskowice gm. Jelcz-Laskowice – „MPZP Bożka – Centrum”, ze względu na brak takich uwag.

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 (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) 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 III/69/2024
Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach
z dnia 26 lipca 2024 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