

**BURMISTRZ
JELCZA - LASKOWIC**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE MINKOWICE OŁAWSKIE,
GMINA JELCZ-LASKOWICE - „MPZP MINKOWICE OŁAWSKIE A 2”**

UCHWALONY UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ
W JELCZU-LASKOWICACH
NR Z DNIA 2016 R.

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
POZ. Z DNIA

OPRACOWAŁO „PRZESTRZEŃ”
BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH
WŁADYSŁAW HORUBSKI
WE WROCŁAWIU

AUTOR MGR WŁADYSŁAW HORUBSKI
uprawnienia urbanistyczne Nr 720/88

JELCZ-LASKOWICE, GRUDZIEŃ 2016 R.

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Minkowice Oławskie, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP Minkowice Oławskie A 2”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach Nr XIV.129.2015 z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Minkowice Oławskie, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP Minkowice Oławskie A2”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jelcz-Laskowice”, uchwalonym przez Radę Miejską w Jelczu-Laskowicach Uchwałą Nr XLII/253/2005 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 Minkowice Oławskie, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP Minkowice Oławskie A2”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, o którym mowa w ust. 1, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków – okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o więcej niż 2 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej, nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli, podziemnych części budynków oraz obiektów małej architektury;
 - 8) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów odrębnych przeznaczoną dla rolnika indywidualnego w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych (tożsame z obszarem ujętym w ewidencji zabytków);
- 6) stanowiska archeologiczne wraz z numerami AZP;
- 7) wymiarowanie w metrach.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu :

- 1) tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone symbolami **1 R – 5 R**;
- 2) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **1 KDR, 2 KDR**.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na przeznaczenie terenów – tereny rolnicze, tereny dróg transportu rolnego.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

- 1) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji;
- 2) na obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – rozdział 3.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia :

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w tym również publicznych środków łączności);
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Graniczna o kodzie PLRW 60002313649, która stanowi część scalonej części wód Graniczna (SO 0307), na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
- 4) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 5) obszar objęty planem znajduje się na obszarze GZWP Nr 320 „Pradolina rzeki Odry” i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodno – ściekowej;
- 6) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 R, 4 R, 5 R, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar objęty planem sąsiaduje z północno – wschodnią częścią obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Minkowice Oławskie i stanowi jego zaplecze.
2. Na obszarze o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz oraz realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych lokalnych formach, należy stosować zabudowę ze stromymi dachami, krytymi dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorach ceglastym lub czerwonym.

3. Na obszarze objętym planem ze względu na jego lokalizację w obrębie osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego - tereny zachowanych reliktyw dawnego osadnictwa, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych (granice strefy tożsame z obszarem ujętym w ewidencji zabytków).
4. W strefie o której mowa w ust. 3 obowiązuje następujący wymóg konserwatorski: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne :
 - 15/68/82-33 - ślad osadnictwa, późne średniowiecze,
 - 16/69/82-33 - ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, późne średniowiecze,
 - 20/73/82-33 - ślad osadnictwa, późne średniowiecze,
 - 21/74/82-33 - ślad osadnictwa, pradzieje, osada, późne średniowiecze,
 - 23/76/82-33 - ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze (X-XIII wiek), osada, późne średniowiecze.
6. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się zalesiania stanowisk archeologicznych.
7. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Na terenach rolniczych, oznaczonych symbolami 2 R, 3 R zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się, że obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią istniejące drogi transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR, 2 KDR włączone do drogi powiatowej Nr 1536 D relacji Minkowice Oławskie – Bierutów przylegającej od strony zachodniej do obszaru objętego planem.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 2 miejsca na mieszkanie;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15.
 - 3) realizacja miejsc postojowych na terenach utwardzonych lub wbudowanych w obiektach garażowych i wiatkach.
3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie **infrastruktury technicznej**:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolami 1 R, 4 R, 5 R oraz 1 KDR, 2 KDR dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 2) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o minimalnej powierzchni 4 m².
4. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2 niniejszego ustępu;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków** ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej wsi Minkowice Oławskie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do lokalnej oczyszczalni ścieków;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 4) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się :
 - 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
 - 3) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt 2.
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się :
 - 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego i średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych o średnim i niskim napięciu oraz stacji transformatorowej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy poniżej 100 kW.
8. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się :
 - 1) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. **Zaopatrzenie w energię cieplną** ustala się z indywidualnych źródeł ciepła, przy zastosowaniu urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza oraz z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy poniżej 100 kW.
10. W zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
12. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się nakaz gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem segregacji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. W zakresie **melioracji** ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 R, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 12. Tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 R – 5 R**.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne), lokalizacja urządzeń i słupów na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - b) zalesień na gruntach rolnych klasy bonitacyjnej V i VI, niezmeliorowanych, na terenach oznaczonych symbolami 4 R, 5 R,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz leśnych.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 R, 3 R za wyjątkiem infrastruktury technicznej podziemnej nie dopuszcza się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej oraz elementów zagospodarowania przestrzennego wyszczególnionych w § 12 ust. 1 pkt 2.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże) nie może przekroczyć 9 m;
 - 3) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 25° – 45° , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w kolorze ceglastym lub czerwonym matowym, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
 - 4) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów zawartych w pkt 3 na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
 - 5) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówko podobnymi, w kolorze ceglastym lub czerwonym matowym, kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 45° , dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki;
 - 6) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3 000 m² dla zabudowy zagrodowej oraz 4 m² pod infrastrukturę techniczną;
 - 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,001;
 - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,60;
 - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % ;
 - 10) minimalna szerokość dróg dojazdowych do gruntów rolnych 5 m;
 - 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki;
 - 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu) :
 - a) 20 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (zachodniej granicy opracowania),
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 2 R,

- 3 R,
- c) 8 m od linii rozgraniczającej drogi transportu rolnego, oznaczonej symbolem 1 KDR,
- d) 6 m od linii rozgraniczającej drogi transportu rolnego, oznaczonej symbolem 2 KDR.

§ 13. Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDR, 2 KDR.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszo - rowerowych (w tym również szlaków turystycznych).
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 5 m.

§ 14. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 R - 5 R, 1 KDR, 2 KDR, w wysokości 0,1 %.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej
Beata Bejda*