

pracownia projektowa

mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska

siedziba firmy: 55 - 114 Wisznia Mała;
biuro: 51 - 608 Wrocław;

Ligota Piękna al. Brzozowa 13
ul. Różyckiego 1c pok. 205

tel. 502 280 509
tel./fax (071) 348 88 14

NIP 895-001-61-03 REGON 931090360

PKO BP II O/ WROCLAW

10205239 - 305671 - 270 - 11

MPZP DZIUPLINA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO WE WSI DZIUPLINA
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR: 75, 74/1, 73**

**UCHWAŁA NR XL/371/2001
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU-LASKOWICACH
Z DNIA 30 LISTOPADA 2001**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NR 1
Z DNIA 11 STYCZNIA 2002 POZ. 16**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska
mgr inż. arch. Rafał Schmidt
mgr inż. Andrzej Heldak
mgr inż. Jacek Wolanin

WROCLAW 2001

UCHWAŁA NR XL/371/2001
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU-LASKOWICACH
z dnia 30 listopada 2001r.

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi
Dziuplina, obejmującego działki nr ew.: 75, 74/1, 73.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. z 1996 r. Dz. U. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) i art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r (t.j. z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXIV/228/2000 Rady Miejskiej z dnia 2 października 2000 r. o przystąpieniu do sporządzenia MPZP

Rada Miejska w Jelczu – Laskowicach uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Dziuplina, obejmującego działki nr ew.: 75, 74/1, 73 wraz z przyległymi terenami komunikacji, zwany dalej w skrócie **MPZP DZIUPLINA**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku MPZP w skali 1:2000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: przeznaczenia terenów, obowiązujących linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz granicy strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury określonych w rozdziale V niniejszej uchwały.

§ 2

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia MPZP, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 3

Zasady ogólne

1. Obszar objęty planem podzielono na tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania oraz oznaczono na rysunku planu symbolami i kolejnymi numerami.
2. Wskazane w planie funkcje terenu są obowiązujące, funkcje te można uzupełnić o dodatkowe pod warunkiem, że nie będą kolidowały z podstawową funkcją terenu.
3. Zaleca się, aby inwestowanie w tych terenach zostało poprzedzone kompleksowym wytyczeniem układu komunikacyjnego oraz realizacją podstawowych sieci uzbrojenia.
4. W przypadku uzyskania możliwości poszerzenia ulic, dopuszcza się korektę linii rozgraniczających bez dokonywania zmian niniejszego planu.

§ 4

Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1LS/MN**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren przeznaczony do zalesienia z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, wolnostojącej;
 - 2) Wyklucza się zabudowę bliźniaczą i szeregową;
 - 3) Wyklucza się lokalizację obiektów służących działalności gospodarczej;
 - 4) Określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny 1LS/MN i tereny komunikacji oznacza, że zewnętrzny obrys budynku nie może jej przekroczyć;
 - 5) Budynek mieszkalny nie wyższy niż 2 kondygnacje. Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu;
 - 6) Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej;
 - 7) W granicach terenu dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;
 - 8) Dopuszcza się zabudowę max. 20 % powierzchni działki;
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2LS/MN**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren przeznaczony do zalesienia z dopuszczeniem rozproszonej zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, wolnostojącej.
 - 2) Wyklucza się zabudowę bliźniaczą i szeregową;
 - 3) Wyklucza się lokalizację obiektów służących działalności gospodarczej;
 - 4) Określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6m od linii rozgraniczających tereny 2LS/MN i tereny komunikacji oraz 9m od linii rozgraniczającej tereny 2LS/MN i 3ZN oznacza, że zewnętrzny obrys budynku nie może jej przekroczyć;
 - 5) Określona na rysunku planu granicę strefy bezpieczeństwa od gazociągu w/c w odległości 25m od osi gazociągu należy rozumieć jako strefę wolną od zabudowy mieszkaniowej;
 - 6) Budynki mieszkalne nie wyższe niż 2 kondygnacje. Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu;
 - 7) Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej;
 - 8) W granicach terenu dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;
 - 9) Dopuszcza się zabudowę max. 20 % powierzchni działki;
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZN**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren przeznaczony na zieleni niską stanowiącą strefę kontrolowaną, w której operator gazociągu jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
 - 2) Linie rozgraniczające teren 3ZN od terenów 2LS/MN i 4EE w odległościach 6m od osi gazociągu;
 - 3) W granicach terenu ustala się następujące zasady urządzania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń budowlanych w tym ogrodzeń;
 - b) istnieje obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
 - c) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od gazociągu;
 - d) wyklucza się prowadzenie jakiegokolwiek działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
 - e) lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego dopuszcza się po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu;
 - f) prowadzenie robót ziemnych w pasie o szerokości po 5m od osi gazociągu wymaga nadzoru przedstawiciela ROP we Wrocławiu;

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4EE**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren przeznaczony dla realizacji stacji transformatorowej;
 - 2) Dopuszcza się możliwość lokalizacji innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) Do czasu realizacji inwestycji lub w przypadku niewykorzystania terenu na potrzeby uzbrojenia technicznego – zielen niską;
 - 4) Przed wydaniem pozwolenia na budowę lokalizację obiektu należy uzgodnić z ROP we Wrocławiu;
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **5MN, 7MN**, na których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Tereny przeznaczone pod rozproszoną zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną, wolnostojącą;
 - 2) Wyklucza się zabudowę bliźniaczą i szeregową;
 - 3) Wyklucza się lokalizację obiektów służących działalności gospodarczej;
 - 4) Określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji oraz 9m od linii rozgraniczających teren 6ZN oznacza, że zewnętrzny obrys budynku nie może ich przekroczyć;
 - 5) Określona na rysunku planu granicę strefy bezpieczeństwa od gazociągu w/c w odległości 25m od osi gazociągu należy rozumieć jako strefę wolną od zabudowy mieszkaniowej;
 - 6) Budynek mieszkalny nie wyższy niż 2 kondygnacje. Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu;
 - 7) Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej;
 - 8) Dopuszcza się zabudowę max. 20 % powierzchni działki;
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6ZN**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren przeznaczony na zielen niską stanowiącą strefę kontrolowaną, w której operator gazociągu jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
 - 2) Linie rozgraniczające teren 6ZN od terenów 5MN i 7MN w odległości 6m od osi gazociągu;
 - 3) W granicach terenu ustala się następujące zasady urządzania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń budowlanych w tym ogrodzeń;
 - b) istnieje obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu.
 - c) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od gazociągu;
 - d) wyklucza się prowadzenie jakiejkolwiek działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
 - e) lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego dopuszcza się po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu;
 - f) prowadzenie robót ziemnych w pasie o szerokości po 5m od osi gazociągu wymaga nadzoru przedstawiciela ROP we Wrocławiu;

§ 5

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren komunikacji publicznej - ulica dojazdowa;
 - 2) Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 m;
 - 3) Szerokość jezdni min. 6 m;
 - 4) Chodniki obustronne;
 - 5) Dopuszcza się przekrycie rowu biegnącego w liniach rozgraniczających ulicy po uzgodnieniu z jego zarządcą;
 - 6) W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się sieci uzbrojenia technicznego.

- 7) Realizacja ulicy na odcinku położonym w granicach strefy bezpieczeństwa od gazociągu w/c DN80 wymaga uzgodnienia projektu budowlanego z ROP we Wrocławiu oraz pisemnego powiadomienia ROP o rozpoczęciu robót budowlanych z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem;
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren komunikacji publicznej - ulica dojazdowa;
 - 2) Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 m;
 - 3) W rejonie skrzyżowania z ulicami 1KD oraz 3KD obowiązują ścięcia narożne (trójkąty widoczności) o wymiarach 5m x 5m;
 - 4) Szerokość jezdni min. 6 m;
 - 5) Chodniki obustronne;
 - 6) Dopuszcza się przekrycie rowu biegnącego w liniach rozgraniczających ulicy po uzgodnieniu z jego zarządcą;
 - 7) W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się sieci uzbrojenia podziemnego po uzgodnieniu z zarządcą gazociągu;
 - 8) Realizacja ulicy na odcinku położonym w granicach strefy bezpieczeństwa od gazociągu w/c DN80 wymaga uzgodnienia projektu budowlanego z ROP we Wrocławiu oraz pisemnego powiadomienia ROP o rozpoczęciu robót budowlanych z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem;
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren komunikacji publicznej - ulica dojazdowa;
 - 2) Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 m;
 - 3) Szerokość jezdni min. 6 m;
 - 4) Dopuszcza się przekrycie rowu biegnącego w liniach rozgraniczających ulicy po uzgodnieniu z jego zarządcą;
 - 5) W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się chodnik oraz sieci uzbrojenia podziemnego.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4KPJ**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren komunikacji publicznej – ciąg pieszo - jezdny;
 - 2) Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 6 m;
 - 3) W rejonie skrzyżowania z ulicą 1KD obowiązują ścięcia narożne (trójkąty widoczności) o wymiarach 5m x 5m;
 - 4) W liniach rozgraniczających ciągu dopuszcza się sieci uzbrojenia podziemnego;
 - 5) Dopuszcza się rezygnację z całości lub części realizowanego ciągu oraz włączenie terenu 4 KPJ do sąsiednich terenów mieszkaniowych, pod warunkiem takiego podziału terenów 1LS/MN i 2LS/MN na działki, który zapewni obsługę komunikacyjną wydzielonych działek;
 - 6) Dopuszcza się przekształcenie ciągu w tereny komunikacji niepublicznej.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5KPJ**, na którym obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren komunikacji publicznej – ciąg pieszo - jezdny;
 - 2) Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 9 m;
 - 3) W liniach rozgraniczających ciągu dopuszcza się sieci uzbrojenia podziemnego;

§ 6

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane

1. Na rysunku planu wskazano orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, które należy traktować jako zalecany sposób podziału terenów na działki budowlane.
2. Dopuszcza się podział terenów inny niż wskazany na rysunku planu, pod warunkiem, że:
 - 1) linie podziałów będą prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do ulic lub ciągów pieszo-jezdnych, a minimalne powierzchnie działek nie będą mniejsze niż 3000 m²,

- 2) szerokość frontów działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nie będzie mniejsza niż 50m.
3. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach łączonych.

§ 7

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu

1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe.
2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu 4 EE zielenią niską.
3. W terenach 1LS/MN, 2LS/MN, 5MN, 7MN dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane związane z procesem inwestycji i zagospodarowania terenów.

ROZDZIAŁ III

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 8

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie poprzedzające realizację zabudowy.
2. Sieci uzbrojenia podziemnego winny przebiegać w liniach rozgraniczających ulic;
3. Urządzenia techniczne takie jak: przepompownie, odstojniki, trafostacje itp., dla których nie przewidziano wydzielonych terenów i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających ulic mogą być realizowane w granicach terenów własnych inwestorów.
4. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
5. Woda z wodociągu wiejskiego po rozbudowie istniejącej sieci wodociągowej.
6. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny.
7. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy.
8. Ogrzewanie paliwem ekologicznym – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in.
9. Realizacja jakichkolwiek sieci uzbrojenia podziemnego w granicach terenów 3ZN i 6ZN wymaga uzgodnienia projektu technicznego sieci z ROP we Wrocławiu.

§ 9

Tereny, dla których przewiduje się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków

1. Odprowadzenie ścieków docelowo do kanalizacji komunalnej.
2. Do czasu jej realizacji w terenach mieszkaniowych dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz nieczystości do oczyszczalni w Jelczu-Laskowicach.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 10

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz gruntów rolnych i leśnych

1. W terenach mieszkaniowych zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni wysokiej.
2. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu objętego planem z obszarem leśnym, wyklucza się jakąkolwiek działalność mogącą mieć negatywny wpływ na obszar leśny.

ROZDZIAŁ V ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 11

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

Z uwagi na występowanie w rejonie obszaru objętego planem stanowisk archeologicznych oraz związanej z tym ewentualnej możliwości dokonania w czasie robót ziemnych odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych należy przestrzegać następujących zasad:

- 1) Prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim Wydziału Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków.
- 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych należy podjąć ratownicze badania wykopaliskowe.
- 3) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury.
- 4) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia WO SOZ - Wydział Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego.

ROZDZIAŁ VI PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12

W razie zbycia terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§ 13

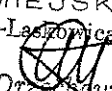
Ustalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego dnia 20.12.85, uchwałą Nr VIII/45/85 Rady Narodowej gminy Laskowice Oławskie, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego nr 5/86 w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Jelcz - Laskowice.

§ 15

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Jelczu-Laskowicach

Marian Orzechowski