

pracownia projektowa

mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska



siedziba firmy: 55 - 114 Wisznia Mała;

biuro: 51 - 608 Wrocław;

NIP 895-001-61-03 REGON 931090360

Ligota Piękna al. Brzozowa 13

ul. Różyckiego 1c pok. 205

PKO BP II O/ WROCŁAW 10205239 - 305671 - 270 - 1 - 111

tel. 502 280 509

tel.(071) 348 88 14

MPZP TYMIENIECKI

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO
W JELCZU - LASKOWICACH
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR :
2 (po podziale od 2/1 do 2/9) i 3, AM - 55 obręb Laskowice**

**UCHWAŁA NR XXXIX/349/2001
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU – LASKOWICACH
z dnia 12 października 2001**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
nr 151 poz. 2030 z dnia 15 listopada 2001**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska z zespołem:
mgr inż. arch. Rafał Schmidt
mgr inż. Andrzej Hełdak
mgr inż. Jacek Wolanin

WROCŁAW 2001

UCHWAŁA NR XXXIX/349/2001
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU-LASKOWICACH
Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2001 ROKU

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Tymienieckiego w Jelczu-Laskowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) i art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXI/202/2000 Rady Miejskiej z dnia 2 czerwca 2000 r. Rada Miejska w Jelczu Laskowicach uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy położonego w Jelczu - Laskowicach, obejmujący działki nr: 2 (po podziale od 2/1 do 2/9) i 3, AM 55 - obręb Laskowice, zwany dalej w skrócie **MPZP TYMIENIECKI**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku MPZP w skali 1:1000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granic opracowania, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz granicy strefy uciążliwości od planowanej obwodnicy;
- 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 1:1000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący załącznik nr 1 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 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 **1 MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, wolnostojącej. Wyklucza się zabudowę szeregową, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą pod warunkiem zachowania wszystkich wymienionych poniżej zasad;
 - 2) Dopuszcza się w budynku mieszkalnym lokalizację usługi nieuciążliwej. Na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
 - 3) Wyklucza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej mogących pogorszyć stan środowiska;
 - 4) Określona na rysunku planu orientacyjna linia rozgraniczająca tereny 1 MN i 3 EE oznacza możliwość jej przesunięcia w zależności od rodzaju realizowanej stacji transformatorowej;
 - 5) Budynek mieszkalny nie wyższy niż 2 kondygnacje. Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu;
 - 6) Określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających teren 1 MN od sąsiednich terenów komunikacji oznacza, że zewnętrzne obrysy budynków nie mogą jej przekroczyć;
 - 7) Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów;
 - 8) Dopuszcza się zabudowę max. 25 % powierzchni działki;
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej. Wyklucza się zabudowę szeregową, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą pod warunkiem zachowania wszystkich wymienionych poniżej zasad;
 - 2) Dopuszcza się w budynku mieszkalnym lokalizację usługi nieuciążliwej. Na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
 - 3) Wyklucza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej mogących pogorszyć stan środowiska;
 - 4) Budynek mieszkalny nie wyższy niż 2 kondygnacje. Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu;
 - 5) Określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od linii rozgraniczającej ulic 1KD i 3KD, 4m linii od rozgraniczającej ulicy 4KD oraz 10m od północno-wschodniej granicy opracowania (linii rozgraniczającej teren planowanej obwodnicy) oznaczają, że zewnętrzne obrysy budynków nie mogą ich przekroczyć;
 - 6) Granicę strefy uciążliwości od planowanej obwodnicy (w odległości 35m od linii rozgraniczającej planowanej obwodnicy) należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;
 - 7) Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów;
 - 8) Wyklucza się obsługę działek bezpośrednio z planowanej obwodnicy;
 - 9) Dopuszcza się zabudowę max. 25 % powierzchni działki;

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 EE**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren urządzeń infrastruktury technicznej, przeznaczony dla realizacji trafostacji;
 - 2) Istnieje możliwość lokalizacji innego urządzenia technicznego, którego potrzeba wyniknie w trakcie realizacji zabudowy;
 - 3) Określona na rysunku planu orientacyjna linia rozgraniczająca teren infrastruktury technicznej i teren zabudowy mieszkaniowej oznacza możliwość jej przesunięcia w zależności od rodzaju realizowanego urządzenia;
 - 4) Do czasu realizacji inwestycji zieleni publiczna (niska), a w przypadku rezygnacji z realizacji urządzeń uzbrojenia technicznego – funkcja mieszkaniowa poprzez włączenie do sąsiednich terenów mieszkaniowych;

§ 5

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren komunikacji publicznej - ulica kl. „D” - dojazdowa (ul. Tymienieckiego);
 - 2) Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 m;
 - 3) Szerokość jezdni min. 6 m;
 - 4) W obrębie skrzyżowania z ulicą 2KD niezbędne narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) o wymiarach 5m x 5m;
 - 5) W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren komunikacji publicznej - ulica kl. „D” - dojazdowa (ul. Łąkowa);
 - 2) Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 13m do 14m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) Szerokość jezdni min. 6 m;
 - 4) Zaleca się zachowanie i uzupełnienie szpaleru drzew w liniach rozgraniczających ulicy;
 - 5) W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren komunikacji publicznej - ulica kl. „D” - dojazdowa;
 - 2) Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 m;
 - 3) Szerokość jezdni min. 6 m;
 - 4) W obrębie skrzyżowań z ulicami 1KD oraz 2KD niezbędne narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) o wymiarach 5m x 5m;
 - 5) W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 KD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Teren komunikacji publicznej – ulica kl. „D” - dojazdowa;
 - 2) W obrębie skrzyżowania z ulicą 3KD niezbędne narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) o wymiarach 5m x 5m;
 - 3) W przypadku braku możliwości podłączenia ulicy 4KD do planowanej obwodnicy dopuszcza się możliwość jej przekształcenie w ciąg pieszo – jezdny lub ciąg pieszy;
 - 4) Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 14m;
 - 5) Szerokość jezdni min. 6 m;
 - 6) Zaleca się zachowanie i uzupełnienie szpaleru drzew w liniach rozgraniczających ulicy;
 - 7) W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego;

§ 6

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane

1. Na rysunku planu wskazano orientacyjne linie podziałów wewnętrznych terenów, które należy traktować jako zalecany sposób podziału na działki budowlane.
2. Dopuszcza się podział terenów inny niż wskazany na rysunku planu, pod warunkiem zachowania niżej wymienionych zasad:
 - 1) linie podziałów będą prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi ulic,
 - 2) minimalna powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 1000 m²,
 - 3) front działki nie będzie mniejszy niż 25m.
3. Dopuszcza się realizację zabudowy na działkach łączonych.

§ 7

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

Na rysunku planu wskazano tereny służące realizacji celów publicznych w zakresie:

- 1) Realizacji urządzeń infrastruktury technicznej (§5 ust. 3, §10).
- 2) Realizacji ulic (§6).

§ 8

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu

1. Do czasu realizacji ustaleń planu użytkowanie rolnicze jak dotychczas.
2. Dopuszcza się tymczasowe urządzenie zielenią niską terenu przeznaczonego na realizację trafostacji.
3. W terenach 1MN, 2MN dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane związane z procesem inwestycji i zagospodarowania tych terenów.

ROZDZIAŁ III INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 9

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się uzbrojenie poprzedzające realizację zabudowy.
2. Sieci uzbrojenia podziemnego 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. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego.
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.

§ 10

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

1. Dla terenów 1MN oraz 2MN ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji komunalnej.
2. Do czasu jej realizacji dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz nieczystości do oczyszczalni w Jelczu-Laskowicach.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 11

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

1. W terenach mieszkaniowych zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni wysokiej.
2. Z racji występowania gleb IV klasy bonitacyjnej zaleca się maksymalne wykorzystanie części działek budowlanych na cele upraw owocowo – warzywnych oraz minimalizowanie powierzchni utwardzonej działek.
3. W terenie objętym planem nie występują grunty leśne w związku z czym nie ustala się szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony gruntów leśnych.

ROZDZIAŁ V ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 12

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

§ 13

Ustalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jelcz – Laskowice uchwalonego dnia 13 listopada 1992 r uchwałą nr XXXIV/206/92 Rady Miejskiej opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa nr 1/93 w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

§ 14

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 30 %.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Jelcz - Laskowice.

§ 16

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Jelczu-Laskowicach


Marian Orzechowski