

pracownia projektowa *eqr, archiwalny*
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska

PLAN

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 S.A. 50 102055581111115121400089

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO WE WSI BISKUPICE OŁAWSKIE,
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR 1/2, AM 1
WRAZ Z PRZYLEGLYMI DROGAMI**

MPZP BISKUPICE - CELINA

**UCHWAŁA NR XIII/61/2003
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH
Z DNIA 26 września 2003 r.**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO NR 206
Z DNIA 5 listopada 2003 r. POZ. 2930**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska
mgr inż. Andrzej Heldak
mgr inż. arch. Rafał Schmidt
mgr inż. Dorota Szczygielska - Niemiec

WROCŁAW 2003

UCHWAŁA NR XIII / 61 / 2003
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU-LASKOWICACH
z dnia 26 września 2003r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Biskupice Oławskie, obejmującego działkę nr 1/2, AM 1 wraz z przyległymi drogami

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr LJ/441/2002 Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach z dnia 10 września 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Jelczu - Laskowicach uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Biskupice Oławskie, obejmującego działkę nr 1/2, AM 1 wraz z przyległymi drogami, zwany dalej w skrócie **MPZP BISKUPICE - CELINA**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, przeznaczenia terenów, ściśle określonych i orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasad 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 BISKUPICE - CELINA**, 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 graficzny 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.
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku.

**ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

§ 3

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

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wiodąca funkcja terenu: **zabudowa mieszkaniowa**.

- 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - b. lokalizację w budynku mieszkalnym usługi nieuciążliwej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a. budynki mieszkalne: jednorodzinne w układzie wolnostojącym;
 - b. wysokość nowych budynków mieszkalnych: maksymalnie dwie kondygnacje (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - c. wysokość nowych budynków pomocniczych: jedna kondygnacja, jednak nie więcej niż 8m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - d. dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 35° - 45°), kryte dachówką ceramiczną lub pokryciem dachówkopodobnym;
 - e. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 30 % powierzchni działki;
 - f. nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji;
 - g. miejsca postojowe dla pojazdów właściciela na posesji własnej, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów;
 - 4) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a. w przypadku podziału terenu na działki zaleca się aby linie podziałów przebiegały zgodnie z rysunkiem planu;
 - b. dopuszcza się inny podział pod warunkiem, że minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek nie będzie mniejsza niż 1000m².
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **EE 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wiodąca funkcja terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej - trafostacja.**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b. korektę orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny: **EE 1** i **MN 1** związaną z typem realizowanego urządzenia technicznego lub włączenie terenu **EE 1** do terenu **MN 1** w przypadku rezygnacji z lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 4

Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KL 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja publiczna – ulica lokalna**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację w liniach rozgraniczających ulicy sieci uzbrojenia technicznego;
 - b. dopuszcza się zarurowanie i przekrycie rowu melioracyjnego na warunkach określonych przez zarządcę cieku;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a. docelowa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b. szerokość jezdni min. 5m;
 - 4) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu jak dotychczas.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KW 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wiodąca funkcja terenu: **komunikacja wewnętrzna – ciąg pieszo-jezdny.**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a. lokalizację w liniach rozgraniczających ciągu sieci uzbrojenia technicznego;
 - b. przekształcenie ciągu w komunikację publiczną.
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a. szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 8m;

- b. w rejonie skrzyżowania z ulicą lokalną obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczających - trójkąty widoczności o wymiarach 5m x 5m (zgodnie z rysunkiem planu),
 - c. ciąg zakończony placem do zawracania.
- 4) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu jak dotychczas.

§ 5

Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej

W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 1 dopuszcza się prowadzenie zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegające na kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy, pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §3.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 6

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje przewiduje się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Sieci uzbrojenia podziemnego powinny przebiegać w liniach rozgraniczających terenów komunikacji.
3. Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia w granicach terenów prywatnych za zgodą ich właścicieli.
4. 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 terenach prywatnych za zgodą właścicieli.
5. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny.
7. Ogrzewanie paliwem ekologicznym – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in.
8. Odprowadzenie ścieków do kanalizacji wiejskiej. Do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się zbiorniki szczelne wybieralne jako rozwiązanie tymczasowe.
9. Unieszkodliwienie odpadów stałych poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko.
10. Odprowadzenie wód opadowych docelowo poprzez podłączenie do kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się rozprówadzenie wód opadowych drenażem lub do studni chłonnej na własnej działce.
11. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi oraz gruntów rolnych i leśnych

1. Obszar objęty planem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina rzeki Odra (S Wrocław) o wysokiej i najwyższej ochrony.
2. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby nieoczyszczonymi ściekami.
3. Wyklucza się lokalizację w terenach mieszkaniowych usług mogących negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi.
4. Uciążliwość potencjalnych działalności usługowych w terenach mieszkaniowych winna zamknąć się w granicach działki.
5. Z uwagi na występowanie gleb wysokiej klasy bonitacyjnej zaleca się minimalizowanie powierzchni utwardzonej działek.
6. W obszarze 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

§ 8

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego oraz w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych.
2. Na całym obszarze wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Wydziałem Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu w zakresie prac ziemnych,
 - 2) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim.
3. W obrębie znajdującego się na terenie objętym planem chronionego stanowiska archeologicznego (6/6/82-33 AZP - osada z epoki kamienia i epoki brązu), przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z WZA SOZ we Wrocławiu i mogą być realizowane po uzyskaniu zezwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora.
4. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w strefie „E” (ekspozycji) oraz na granicy strefy „K” (ochrony krajobrazu) obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - 2) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły oraz kompozycji przestrzennej,
 - 3) dachy o kącie nachylenia połaci powyżej 35°, kryte dachówka lub pokryciem dachówko-podobnym.

ROZDZIAŁ VI PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9

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.

§ 10

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 (t.j. z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w wysokości 30%.

§ 11

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

§ 12

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