



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 czerwca 2015 r.

Poz. 2535

### UCHWAŁA NR IX.83.2015 RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH

z dnia 29 maja 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jelcz, gmina Jelcz-Laskowice - "MPZP Ośrodek nad Stawem"**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Jelczu-Laskowicach nr XLIV.328.2014 z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jelcz, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP – Ośrodek nad Stawem”, 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 Jelcz, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP – Ośrodek nad Stawem”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, 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.** 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 zasadniczej w skali 1 : 1000;
- 3) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** - 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 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** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli i obiektów małej architektury.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 15 ust. 3 pkt 10.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczne z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) stanowisko rośliny – bluszczu pospolitego;
- 7) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:

- 1) projektowany przebieg muru oporowego przeciwpowodziowego;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 20 kV;
- 3) słupowa stacja transformatorowa.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

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

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

- 1) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1 US, 2 US, 3 US**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych o funkcji sportowo - rekreacyjnej, oznaczony symbolem **1 WS**;
- 3) tereny budowli hydrotechnicznej, oznaczone symbolami **1 H, 2 H, 3 H**;
- 4) teren drogi publicznej klasy L - lokalna, oznaczony symbolem **1 KDL**;
- 5) teren ciągu pieszo – jezdni, oznaczony symbolem **1 KDp**;
- 6) teren ciągu pieszego - promenada, oznaczony symbolem **1 KDx**.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewitalizacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów;

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.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:

- 1) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1 KDL**;
- 2) 6 m od granicy rzeki Młynówki Jeleckiej oraz terenów budowy hydrotechnicznej, oznaczonych symbolami **1 H, 2 H**.
- 3) 8 m od granicy terenu budowy hydrotechnicznej, oznaczonej symbolem **3 H**.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. 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 przedsięwzięć służących realizacji niezbędnych celów dla potrzeb ośrodka rekreacyjnego (infrastruktura techniczna w tym również publiczne środki łączności, usługi sportu i rekreacji);
- 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) – Młynówka Jelecka o kodzie PLRW 600023133329, która stanowi część scalonej części wód Odra od Małej Panwi do granic Wrocławia (SO 1103), na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a prowadzenie wszelkich prac na ciekach nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno – środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 4) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 5) teren objęty planem znajduje się na obszarze GZWP Nr 320 „Pradolina rzeki Odry”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych 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 wodnej i ściekowej;
- 6) nakazuje się zachowanie stanowiska rośliny – bluszczu pospolitego;
- 7) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 US, 2 US, 3 US - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

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

1. Ze względu na potrzebę ochrony wartości krajobrazowych, nowa zabudowa winna być ukształtowana według jednolitej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej dla danego terenu usług sportu i rekreacji.

2. Na obszarze objętym planem ustala się ze względu na jego lokalizację w obrębie intensywnego osadnictwa historycznego i pradziejowego (tereny zachowanych reliktyw dawnego osadnictwa) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym planem istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ewidencji i rejestr stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych to jest konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się obszary przestrzeni publicznej – teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1 KDL, teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony symbolem 1 KDp oraz teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem 1 KDx.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych.

3. Obiekty małej architektury, elementy reklamowe i informacyjne nie mogą przesłaniać całości lub przeważającej powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Obszar objęty planem graniczy z zasięgiem zalewu Q 0,2 % od rzeki Odry.

2. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny osuwania się mas ziemnych oraz tereny górnicze.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 US (po wschodniej stronie budowli hydrotechnicznej, oznaczonej symbolem 3 H).

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL, ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDp oraz ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 1 KDx.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) handel, gastronomia, biura, hotele - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) kryte i terenowe obiekty sportowo – rekreacyjne oraz usług kultury - 1 miejsce na 10 użytkowników i miejsc dla widzów;
- 3) 1 miejsce postojowe na 1 budynek letniskowy;
- 4) 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, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

3. Realizacja miejsc postojowych na terenach utwardzonych lub wbudowanych w obiektach garażowych i wiatach.

4. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające drogi lokalnej w przekroju ulicznym (1 KDL), ciągu pieszo – jezdnego (1 KDp), ciągu pieszego (1 KDx) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej również przez tereny przeznaczone pod usługi sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek.

5. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszo - jezdnych oraz miejsc postojowych dopuszcza się wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

6. Ustala się **zaopatrzenie w wodę** poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę.

7. W zakresie **odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej miasta Jelcz-Laskowice na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do lokalnej oczyszczalni ścieków w Jelczu-Laskowicach lub alternatywnie do oczyszczalni ścieków w innej miejscowości;
- 3) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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.

9. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej na terenie inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.

10. 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.

11. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:

- 1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz odnawialne źródła energii o maksymalnej mocy poniżej 100 KW, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

12. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się nakaz gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem segregacji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

### Rozdział 3.

#### Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

##### § 14. Teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 US.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji - plaża;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) miejsc parkingowych terenowych,
  - d) sieci infrastruktury technicznej podziemnej,
  - e) przebieralni i sanitariaty.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość sanitariatu liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 6 m;
- 2) należy stosować dach dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryty dachówką, materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^0 - 40^0$ ;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 90 % powierzchni działki.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 US szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się z uwagi na przeznaczenie terenu oraz brak potrzeb w tym zakresie.

##### § 15. Teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 US.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług związanych z przeznaczeniem podstawowym (handlu, gastronomii, hotelarskie),
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) usług kultury (muszla koncertowa) o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - d) placu zabaw dla dzieci,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, drogi wewnętrznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 2) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 3) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^0 - 40^0$ ;

- 4) przy przebudowie dachu istniejącego budynku administracyjnego dopuszcza się dach wielospadowy o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryty dachówką, materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$  -  $40^{\circ}$ ;
- 5) przy realizacji muszli koncertowej dopuszcza się dostosowanie dachu do względów techniczno – technologicznych;
- 6) dopuszcza się realizację dachów o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w pkt 3 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni działki;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających – 5 m.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) ustala się podział terenu na działki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 1 000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić  $70^{\circ}$  -  $110^{\circ}$ ;
- 4) ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 pkt 1, 2, 3 nie dotyczą sytuacji, w której wydzielenie działki służyć ma powiększeniu działki sąsiedniej, jak również działki wydzielanej pod infrastrukturę techniczną.

#### **§ 16. Teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 3 US.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług związanych z przeznaczeniem podstawowym (handlu, gastronomii, usługi hotelarskie),
  - b) zabudowy letniskowej,
  - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych dla samochodów osobowych, autobusów oraz camperów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – rowerowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych na części terenu, oznaczonego symbolem 3 US, z uwagi na możliwość zalania wodami powodziowymi (po wschodniej stronie projektowanego muru oporowego przeciwpowodziowego).

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 2) nakazuje się zachowanie wartościowej zieleni leśnej oraz stanowiska rośliny – bluszczu pospolitego;
- 3) wskazana lokalizacja budynków usługowych i letniskowych pomiędzy istniejącymi drzewami w sposób umożliwiający zachowanie bardziej wartościowego drzewostanu, głównie sosny;
- 4) wysokość obiektów usługowych oraz zabudowy letniskowej liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 8 m;

- 5) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką oraz materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^0 - 40^0$ ;
- 6) dopuszcza się realizację dachów o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w pkt 5 na powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni rzutu dachu budynku;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 75 % powierzchni działki;
- 11) minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających - 5 m;
- 12) minimalna szerokość ciągu pieszo – rowerowego w liniach rozgraniczających - 3 m;

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) ustala się podział terenu na działki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 3 000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić  $70^0 - 110^0$ ;
- 4) ustalenia zawarte w § 16 ust. 3 pkt 1, 2, 3 nie dotyczą sytuacji, w której wydzielenie działki służyć ma powiększeniu działki sąsiedniej, jak również działki wydzielanej pod infrastrukturę techniczną.

**§ 17. Teren wód śródlądowych o funkcji sportowo - rekreacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 WS (Staw Pierwszy).**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią wody śródlądowe o funkcji sportowo – rekreacyjnej (Staw Pierwszy);
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) kąpieliska,
  - b) plaży,
  - c) wypożyczalni sprzętu sportowego,
  - d) usług gastronomii,
  - e) obiektów administracyjnych związanych z obsługą rekreacji,
  - f) przystani dla sprzętu sportowego pływającego wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - g) pomostów i kładek,
  - h) przebieralni i sanitariatów,
  - i) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - j) obiektów małej architektury,
  - k) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) istniejący budynek wypożyczalni sprzętu sportowego może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania, zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 2) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10 m;



- 3) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką oraz materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^0 - 40^0$ ;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 95 % powierzchni działki;
- 7) minimalna szerokość ciągu pieszo – rowerowego w liniach rozgraniczających - 3 m;
- 8) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych w sposób umożliwiający ich utrzymanie.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 WS szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się z uwagi na przeznaczenie terenu oraz brak potrzeb w tym zakresie.

**§ 18.** Tereny budowli hydrotechnicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 H, 2 H, 3 H**.

1. Przeznaczenie podstawowe terenów stanowi budowla hydrotechniczna - mur oporowy przeciwpowodziowy.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 H, 2 H, 3 H szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się z uwagi na przeznaczenie terenu oraz brak potrzeb w tym zakresie.

**§ 19.** Teren drogi publicznej klasy L –lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KDL**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga publiczna klasy L - lokalna,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość drogi w przekroju ulicznym w istniejących granicach ewidencyjnych – 10 m – 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KDp**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi ciąg pieszo – jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej podziemnej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszo - jezdnego w liniach rozgraniczających – 3,5 m.

**§ 21.** Teren ciągu pieszego - promenada, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KDx**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi ciąg pieszy - promenada;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej podziemnej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 3 m.

§ 22. 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 US, 2 US, 3 US, 1 WS, 1 KDx 1 KDL, 1 KDp, 1 H, 2 H, 3 H w wysokości 0,1 %.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

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

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

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Jelcz-Laskowice.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*B. Bejda*



Załącznik nr 2 do uchwały nr IX.83.2015 Rady  
Miejskiej w Jelczu – Laskowicach z dnia 29 maja 2015 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE

### **o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jelcz, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP – Ośrodek nad Stawem” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy polegających na budowie chodników, sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej oraz oświetlenia ulicznego.

**§ 2. 1.** Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy,
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej, w ramach działań ujętych w Regionalnym Planie Operacyjnym Województwa Dolnośląskiego,
- 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyt bankowy.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust.1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Jelcza-Laskowic.

Załącznik nr 3 do uchwały nr IX.83.2015 Rady  
Miejskiej w Jelczu – Laskowicach z dnia 29 maja 2015 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jelcz, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP – Ośrodek nad Stawem” podczas wyłożenia do publicznego wglądu.**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Jelcz, gmina Jelcz-Laskowice - „MPZP – Ośrodek nad Stawem” podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 6 marca 2015 r. do 3 kwietnia 2015 r. Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach nie przyjmuje rozstrzygnięć zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późniejszymi zmianami).