DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 sierpnia 2026 r.

Poz. 3585

UCHWAŁA NR XXXIII/378/2026
RADY MIEJSKIEJ W JELCZU - LASKOWICACH

z dnia 31 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Laskowice gm. Jelcz - Laskowice - „MPZP LASKOWICE - OLEŚNICKA”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 583, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XVI/184/2025 Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach z dnia 30 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Laskowice gm. Jelcz - Laskowice - „MPZP LASKOWICE - OLEŚNICKA”, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Jelcz – Laskowice”, przyjętego uchwałą XLII/253/2005 Rady Miejskiej w Jelczu – Laskowicach z dnia 23 listopada 2005 r. z późn. zm., Rada Miejska w Jelczu - Laskowicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Laskowice gm. Jelcz -Laskowice - „MPZP LASKOWICE - OLEŚNICKA”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem zostały określone na załączniku nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu sporządzona w skali 1: 1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

4. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się:

1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy);

2) zasad kształtowania krajobrazu;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

4) terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) terenów górniczych,

b) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

c) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

d) krajobrazów priorytetowych;

5) rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego.

§ 2. W części graficznej planu następujące oznaczenia, stanowią obowiązujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linia zabudowy;

5) miejsce zmiany typu linii zabudowy;

6) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;

7) strefa „B" ochrony konserwatorskiej obejmująca historyczny układ ruralistyczny Laskowic;

8) strefa „K" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej „OW" zabytków archeologicznych;

9) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

10) stanowisko archeologiczne nr 13/31/81-31 AZP.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) linia rozgraniczająca – linię rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat i altan, której przekroczenia nie dopuszcza się żadnej kondygnacji (zarówno nadziemnej jak i podziemnej). Linia ta nie dotyczy:

- urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,
- części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,
- schody zewnętrzne, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 2 m;

3) obowiązująca linia zabudowy - linia, przy której należy sytuować ścianę co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego w pierwszej linii zabudowy. Linia ta nie dotyczy:

- urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- okapów i gzymsów, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,
- części budynków takich jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m,
- schody zewnętrzne, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, które mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 2 m;

4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;

5) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

6) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

7) urządzenia i obiekty towarzyszące – obiekty, urządzenia i sieci technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, miejsca postojowe, parkingi i garaże, obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

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

1) na obszarze planu dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących oraz obiektów małej architektury i zieleni związanych z ustalonym przeznaczeniem i zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

b) budowę i przebudowę obiektów i urządzeń oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;

2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu;

3) kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej istniejącej zabudowy przeważającej na danym terenie.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNB, MNS – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MNW-U - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowych.

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

1. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

1) budynek mieszkalny - ul. W. Witosa 52;

2) budynek mieszkalny - ul. W. Witosa 58;

3) budynek mieszkalny - ul. W. Witosa 60.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;

2) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów okiennych i drzwiowych należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

3) zakazuje się stosowania okładzin typu „siding”;

4) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne i tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;

5) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego - dachówka w kolorze ceglastym lub właściwy kolor i pokrycie zgodne z historycznym wizerunkiem obiektu;

6) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

3. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla części obszaru obejmującego historyczny układ ruralistyczny Laskowic, dla której obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów oraz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;

2) nakaz zachowania i ekspozycji historycznego układu przestrzennego - rozplanowania dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni i zespołów zabudowy;

3) należy dostosować planowane urządzenie terenu do historycznej kompozycji przestrzennej;

4) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową i przebudową obiektów istniejących należy nawiązać lokalizacją, rozplanowaniem oraz gabarytami i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejących budynków - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

5) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;

6) zakazuje się stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych o monolitycznych przęsłach.

4. Wyznacza się strefę „K” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące ustalenia:

1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, pokrycia dachu i kolorystyki;

2) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych o monolitycznych przęsłach;

3) napowietrzne elementy infrastruktury należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

4) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, a istniejące linie należy sukcesywnie kablować;

5) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej części wsi.

5. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, dla której obowiązują następujące ustalenia: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Uwzględnia się lokalizację stanowiska archeologicznego oznaczonego nr 13/31/81-31 AZP, dla którego w przypadku planowania prac ziemnych, obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych (w tym ratowniczych wyprzedzających inwestycję), na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk może zaistnieć konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: obszar objęty planem położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odry”, oraz w obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW600096, w której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie sieci dystrybucyjnej:

1) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, przełożenie lub kablowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) należy dążyć do likwidacji napowietrznych elementów infrastruktury technicznej poprzez ich umieszczanie pod powierzchnią ziemi, dopuszcza się skablowanie, przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) należy zapewnić rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg;

2) dopuszcza się budowę urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych: zgodnie z przepisami odrębnymi,

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej oraz przyłączanie nowych odbiorców może odbywać się w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez tereny komunikacji wewnętrznej oraz dróg dojazdowych i lokalnych zlokalizowanych w granicach planu oraz poza jego granicami;

2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych w części graficznej planu dojazdów wewnętrznych, o szerokości min. 6 metrów w liniach podziału geodezyjnego, jednocześnie w miejscach skrzyżowań z innymi drogami należy zapewnić narożne ścięcia o wymiarach nie mniejszych niż 3 x 3 metrów;

3) minimalna ilość miejsc do parkowania realizowanych na terenie inwestycji:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym;

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług;

4) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

a) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w pozostałych przypadkach - 1 stanowisko;

5) uwzględnia się przebieg trasy rowerowej - Trasy Złotej ujętej w koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim jako Dolnośląska Cyklostrada (uchwała nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r.).

§ 10. Wskazuje się tereny, na których realizowane będą inwestycje z zakresu inwestycji celu publicznego: KDL, KDD.

§ 11. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNB, MNS, MNW-U, MW, UH: 30%;

2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, od 3MNW do 8MNW oraz od 14MNW do 30MNW** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 10 m oraz:

-- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,

-- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 50°,

-- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny;

- maksymalna wysokość 7 m oraz dachy płaskie - o kącie nachylenia połaci do 12°;

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,6,

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2MNW, 12MNW, 13MNW** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 10 m oraz:

-- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,

-- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 50°,

-- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny,

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,8,

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 9MNW do 11MNW** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 10 m oraz:

-- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci,

-- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 38° do 50°,

-- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz maksymalna wysokość 7 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° oraz maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,8,

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MNB do 6MNB** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 10 m oraz:

-- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,

-- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 50°,

-- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,8,

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m^2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 500 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MNS do 2MNS** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

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

1) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej;

2) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 10 m oraz:

-- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub wielospadowe,

-- kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 50°,

-- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,8,

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m^2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 500 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) usługi;

2) wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi rzemiosła.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość: 10 m oraz:

-- dachy wielospadowe,

-- kąt nachylenia głównych połaci dachu do 35°,

-- pokrycie dachów innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,8;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MW do 2MW** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 8 m oraz:

-- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci lub płaskie,

-- kąt nachylenia głównych połaci dachu do 30°,

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz maksymalna wysokość 6 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° oraz maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,8;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: 12 m oraz:

-- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci,

--- kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 45° do 55°,

b) pozostałej zabudowy:

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz maksymalna wysokość 6 m,

- dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° oraz maksymalna wysokość 5 m;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,8;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UH** ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi handlu.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość: 8 m oraz:

-- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci,

-- kąt nachylenia głównych połaci dachu do 35°,

-- pokrycie dachów innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,8;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KDL** do **3KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KDD** do **17KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KR** do **15KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZD, 2ZD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość: 5 m,

- kąt nachylenia głównych połaci dachu do 35°;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,2;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,75.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1IE** do **4IE** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 m;

2) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci ;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,95;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,95;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,05.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1 m^2;

3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 80^o a 120^o.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Jelcza-Laskowic.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Jacek Załubski

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/378/2026
Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach
z dnia 31 lipca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 665), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, z późn. zm.) Rada Miejska w Jelczu-Laskowicach rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowych i poszerzenia istniejących dróg publicznych;

2) przewiduje się rozbudową istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) , przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy,

b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych,

c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/378/2026
Rady Miejskiej w Jelczu - Laskowicach
z dnia 31 lipca 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę