



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 listopada 2014 r.

Poz. 4758

UCHWAŁA NR XXXVI/534/14 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 29 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV/227/12 Rady Gminy Długołęka, z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów, zmienioną uchwałą nr XVI/266/12 Rady Gminy Długołęka, z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Rady Gminy Długołęka nr XIV/227/12 Rady Gminy Długołęka z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka” przyjętego uchwałą Nr XXXIII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r., Rada Gminy Długołęka uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów, zwaną dalej planem, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych [przepisów](#), w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) **przeznaczenie terenu** – jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
 - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
 - w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu;
- 7) **usługi** - obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, z wyłączeniem obiektów magazynowych, handlu hurtowego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.
- 9) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony zabytków archeologicznych;

- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów;
- 5) przeznaczenia terenów;
- 6) wymiary.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. Na obszarze objętym planem obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu.

§ 5. Dopuszcza się sytuowanie reklam na terenach przeznaczonych pod zabudowę w formie:

- 1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m;
- 2) tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8 m² w obrysie zewnętrznym.

§ 6. Na terenie objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych o niskim zasilaniu.

§ 7. 1. Na terenie objętym planem z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Na obszarze o którym mowa w ust. 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach ustalonych z administratorem sieci, wykorzystanie sieci kanalizacji deszczowej za zgodą administratora winno być poprzedzone analizą przepustowości sieci i odbiornika wód opadowych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) indywidualne ujęcia wody;
- 2) dla nowej zabudowy do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) dla nowej zabudowy do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki lub do studni chłonnych, odprowadzanie wód opadowych: do studni chłonnej na własnej działce, poprzez rozprowadzanie drenażem lub poprzez wykorzystanie istniejących rowów odwadniających, wykorzystanie istniejących rowów melioracyjnych za zgodą ich właścicieli winno być poprzedzone analizą przepustowości rowów;
- 4) lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

- 5) przyłączenie do sieci telekomunikacyjnych;
- 6) skablowanie energetycznych linii napowietrznych.

3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej mieszkaniowo-usługowej, minimum 2 miejsca postojowego na każde mieszkanie, wliczając w to miejsca w garażach;
- 3) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi; urządzenie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 4 miejsca postojowe.

§ 9. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MU i 2MU** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) ilość kondygnacji nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja);
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat, zadaszeń i usługowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 400 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 600 m²,
 - c) dla zabudowy wolno stojącej nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m;

- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115° ;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne;
- 5) wydzielaniu działek pod tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 10 m^2 i szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MU i 4MU** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolno stojących, bliźniaczych, szeregowych; wielorodzinnych maksymalnie do 4 lokali mieszkalnych lub zespół takich budynków wielorodzinnych – maksymalnie do 4 lokali mieszkalnych każdy oraz budynków mieszkalno – usługowych rozumianych jako budynki mieszkalne jednorodzinne: wolno stojące, bliźniacze i szeregowe z usługami oraz wielorodzinne maksymalnie do 4 lokali mieszkalnych lub zespół takich budynków wielorodzinnych – maksymalnie do 4 lokali mieszkalnych każdy z usługami oraz budynków usługowych, z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) ilość kondygnacji nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja);
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° .

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia o wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat, zadaszeń i usługowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 400 m^2 ,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 600 m^2 ,
 - c) dla zabudowy wolno stojącej nie mniejsza niż 800 m^2 ;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115° ;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne;

5) wydziałaniu działek pod tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 10 m² i szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje: **tereny dróg publicznych** klasy lokalnej, rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje: **tereny dróg wewnętrznych**.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

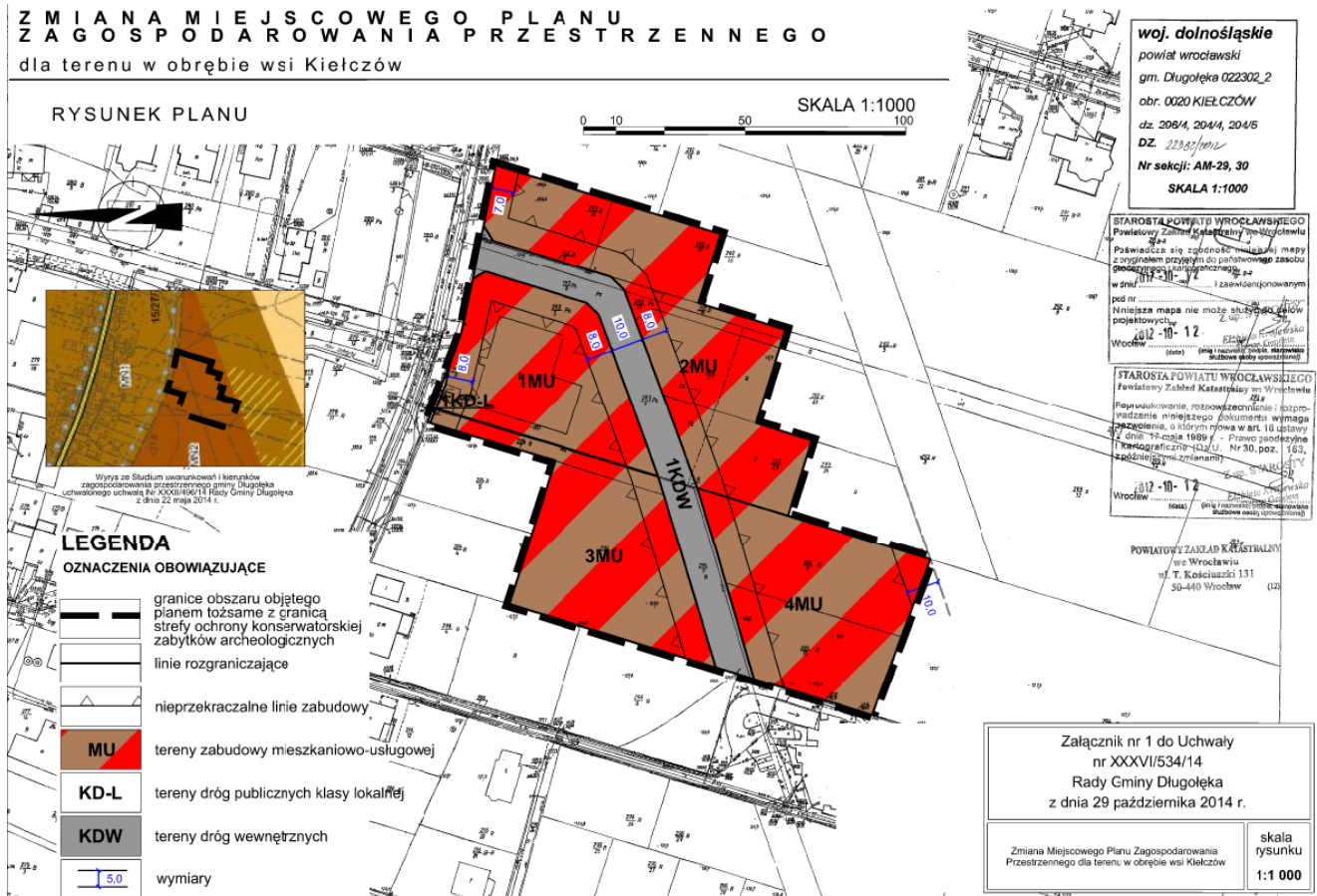
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
S. Azarewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVI/534/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 29 października 2014 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/534/14 Rady
Gminy Długołęka z dnia 29 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Długołęka stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/534/14 Rady
Gminy Długołęka z dnia 29 października 2014 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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Długołęka postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kiełczów przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) modernizacja dróg istniejących,
- b) modernizacja istniejących sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji oraz oświetlenia,
- c) budowa nowo wydzielonych dróg,
- d) budowa nowych sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji oraz oświetlenia.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych