



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 lutego 2025 r.

Poz. 585

UCHWAŁA NR VII/90/24 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów - MPZP KIELCZÓW XXI

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LIII/598/23 Rady Gminy Długołęka z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów - MPZP KIELCZÓW XXI, Rada Gminy Długołęka po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r. ze zmianami uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów - MPZP KIELCZÓW XXI, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w obrębie geodezyjnym Kielczów, zgodnie z granicami określonymi na części graficznej, o której mowa w **§ 2 pkt 1**.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa zieleni izolacyjnej;
- 5) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami.

2. Określone linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają teren, który oznaczono następującym symbolem i opisem: **1U**- teren usług.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na w części graficznej planu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają znaczenie wyłącznie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; **do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowi będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy miejsca parkingowe, urządzenia budowlane, zieleń towarzysząca, mała architektura, a także urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych oraz rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
 - a) dopuszcza się części budynku: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza lokalizacji następujących obiektów: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, kontenerowe stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;
- 7) **części graficznej** - należy przez to rozumieć część graficzną planu, o której mowa w § 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na części graficznej planu symbolem;
- 9) **strefie** - należy przez to rozumieć wydzieloną przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 10) **przeznaczeniu niesklasyfikowanym** - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 11) **targowisku** - przestrzeń wyznaczona do organizacji regularnego handlu, zazwyczaj obejmująca czasowe lub stałe struktury, stanowiska handlowe lub stoiska, na których lokalni przedsiębiorcy mogą sprzedawać swoje produkty lub usługi. Targowisko może być również wyposażone w odpowiednią infrastrukturę wspomagającą, taką jak miejsca parkingowe, toalety czy miejsca do odpoczynku dla klientów i handlowców.

§ 5. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) zakazu zabudowy - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w **rozdziale 4**, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 2) na terenie oznaczonym na części graficznej planu symbolem **1U**, obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) wyznacza się na części graficznej planu strefę zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m wskazaną na części graficznej, dla której wprowadza się zakaz zabudowy. Dopuszcza się przerwanie pasa zieleni w miejscach dojścia i dojazdów do obiektów oraz w obrębach skrzyżowań;
- 4) na terenie objętym planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dystrybucyjnej i dróg publicznych.

§ 7. Ustala się następujące **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 12 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
 - b) 3000 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
 - a) 3 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 100 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 8. 1. W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji**, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

- 1) planowany układ komunikacyjny należy powiązać z drogą (powiatową), przyległą do granic opracowania od strony północno-zachodniej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku plany dojazdów wewnętrznych, o szerokości min. 8 metrów.
- 3) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dojazdów wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w to garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) dla usług handlu detalicznego - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla usług nie wymienionych powyżej - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.

4. W ramach określonej w ust. 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 9. 1. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 1** stanowią jednocześnie granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na obszarze opracowania planu w zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11. 1. Dla terenu usług, oznaczonego na części graficznej symbolem 1U ustala się przeznaczenie - usługi.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie:

- 1) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi turystyki;
- 4) usługi gastronomii;
- 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) usługi edukacji, w zakresie których dopuszcza się szkoły, a także przedszkola i obiekty opieki nad dziećmi do lat 3 w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym opieka nad dziećmi organizowana w formie żłobka lub klubu dziecięcego;
- 7) usługi sportu i rekreacji;
- 8) usługi kultury i rozrywki;
- 9) usługi biurowe i administracji;
- 10) niesklasyfikowane - targowisko.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **zasady kształtowania krajobrazu**:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 40%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków wynosi 16 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat, garaży, budynków gospodarczych oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 9 metrów;
- 7) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na części graficznej wymiarami;
- 9) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w § 8;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę, ustala się na 3000 m².

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Docelowe odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 3 należy realizować poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.

4. Zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na powierzchni nieutwardzone, a także rozwiązania zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych - należy realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się budowę nowych elementów systemu melioracyjnego lub przebudowę istniejących;

3. Ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

§ 15. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, w tym z urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz, lokalizację zbiorników i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 17. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy:
Michał Zapiór

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WSI KIEŁCZÓW - MPZP KIEŁCZÓW XXI



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka ze zm.



- granica obszaru objętego planem
- granice obrębów
- AG1 tereny funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych

Legenda:

Obowiązujące ustalenia:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

Przeznaczenie terenu

1U TEREN USŁUG

Ustalenia strefowe

STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ

Oznaczenia mające charakter informacyjny

- LINIE WYMIAROWANIA
- GRANICA OBRĘBU

Podkład mapowy:
Układ współrzędnych: EPSG 2177
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skalach 1:500 z dnia 9 marca 2023 r. - Licencja nr TN.430.641.2023_0223_P
Mapa ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej w skali 1:500 z dnia 9 marca 2023 r. - Licencja nr TN.430.641.2023_0223_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/90/24
Rady Gminy Długoleka
z dnia 19 grudnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu
Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:**

Z uwagi na brak uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kiełczów - MPZP KIEŁCZÓW XXI wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu: w dniach od 19.02.2024r. do 19.03.2024r. (I wyłożenie) oraz w dniach 18.09.2024r. do 17.10.2024r. rozstrzygnięcie w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/90/24
Rady Gminy Długołęka
z dnia 19 grudnia 2024 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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/90/24

Rady Gminy Długołęka

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę