



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 stycznia 2026 r.

Poz. 3

UCHWAŁA NR XVII/236/25 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 674/14, 670/13, 670/11 i 491/5 w obrębie Długołęka – ZPI DŁUGOŁĘKA II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XII/133/25 z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 674/14, 670/13, 670/11 i 491/5 w obrębie Długołęka – ZPI DŁUGOŁĘKA II, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r. ze zmianami, przy czym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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, ze zm.), z wyłączeniem obowiązku spójności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak potrzeby takiego ustalenia;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie podziemnych części budynków;
- 3) **obiekt towarzyszący** - należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 4) **przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu;
- 6) **sieci uzbrojenia** - przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 7) **system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** - rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, w tym zbiorniki retencyjne, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako teren:

- 1) **usług rzemieślniczych U** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty a także inne osoby w zakresie usług służących obsłudze samochodów lub pojazdów specjalnych takich jak: myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, salony wystawowe i sprzedaży, wypożyczalnie i komisje samochodowe oraz przeznaczone pod lokalizację obiektów służących naprawie lub przebudowie nadwozi samochodów lub pojazdów specjalnych takich jak: warsztaty naprawcze, blacharnie, lakiernie, zakłady napraw blacharsko-lakierniczych nadwozi samochodowych i inne obiekty podobne, nie należące do innej klasy przeznaczenia terenu, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) **zieleni naturalnej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni niezorganizowanej, naturalną sukcesję zieleni z dopuszczeniem nasadzeń drzew, krzewów a także tereny zieleni niskiej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy, tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 6) granice i obszar wydzielenia wewnętrznego;
- 7) wymiarowanie linii zabudowy.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli nie może być większa niż 16 m;
- 2) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 3) dla działek budowlanych infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy,
 - b) nadziemnej intensywności zabudowy,
 - c) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) w obszarze planu dopuszcza się zieleń i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie;
- 5) w obszarze planu występują tereny sąsiadujące z ciekami Topór, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40° do 140°;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 3) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 25 m;
- 4) dla działek dróg i infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m.

§ 7. Na całym obszarze planu postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do zbiorników bezodpływowych,
 - c) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

- c) do cieków i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:
- a) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących,
 - b) należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ze względu na możliwość występowania niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła indywidualnych lub grupowych, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
- a) z sieci gazowej,
 - b) zbiorników na gaz;
- 9) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ze źródeł odnawialnych wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego,
 - c) ze źródeł odnawialnych nie wymienionych w lit. b, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 12) nowe linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb i dopuszcza się obsługę z sieci bezprzewodowej;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego;
- 14) obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg lub terenów przyległych;
 - 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dla ruchu pieszego oraz pieszo-rowerowego.
3. Obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- 1) dla usług handlu detalicznego oraz dla części, przystosowanej do przyjmowania klientów w budynkach obiektu o przeznaczeniu usługi rzemieślnicze U – 0,8 miejsca parkingowego na 50 m² powierzchni sprzedaży;
 - 2) dla usług rzemieślniczych U, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz usług nie wymienionych w pkt 1 - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem powierzchni użytkowych garaży;
 - 3) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych.
4. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

5. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4.

6. Obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w ust. 3 i 4 na terenie i działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 9. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 10. 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 określa się na 30%.

§ 11. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UL-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług rzemieślniczych U lub produkcji z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające terenu:
 - a) tereny usług, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) w zakresie terenu produkcji dopuszcza się wyłącznie tereny:
 - a) składów i magazynów,
 - b) produkcji części pojazdów samochodowych i ich montażu,
 - c) montażu pojazdów,
 - d) produkcji energii, z zastrzeżeniem lit e,
 - e) produkcję energii dopuszcza się wyłącznie ze źródeł odnawialnych, przy czym nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych oraz biogazowni. Dla paneli fotowoltaicznych obowiązuje powłoka antyrefleksyjna;
- 4) w zakresie terenu usług dopuszcza się wyłącznie tereny:
 - a) usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) usług gastronomii,
 - c) usług biurowych i administracji;
- 5) w zakresie terenu infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie tereny:
 - a) stacji transformatorowych,
 - b) telekomunikacji,
 - c) stacji gazowych,
 - d) pompowni wody,
 - e) pompowni ścieków.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w wydzieleniu wewnętrznym, oznaczonym symbolem (IK1) obowiązuje zapewnienie korytarza podziemnego dla sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji podziemnych, jak na rysunku planu;
- 3) nie dopuszcza się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, przy czym dopuszcza się je w formie zadaszenia parkingów;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,6;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,05, w tym do bilansu powierzchni biologicznie czynnej włącza się powierzchnię biologicznie czynną, znajdującą się w obrębie wydzielenia wewnętrznego (IK1);
- 6) nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,2;
- 7) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 16 m;
- 8) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów.

§ 12. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni naturalnej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające terenu:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) rowy melioracyjne,
 - c) zbiorniki retencyjne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w wydzieleniu wewnętrznym, oznaczonym symbolem (IK2) obowiązuje zapewnienie korytarza podziemnego dla sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nie dopuszcza się usytuowania budynków.

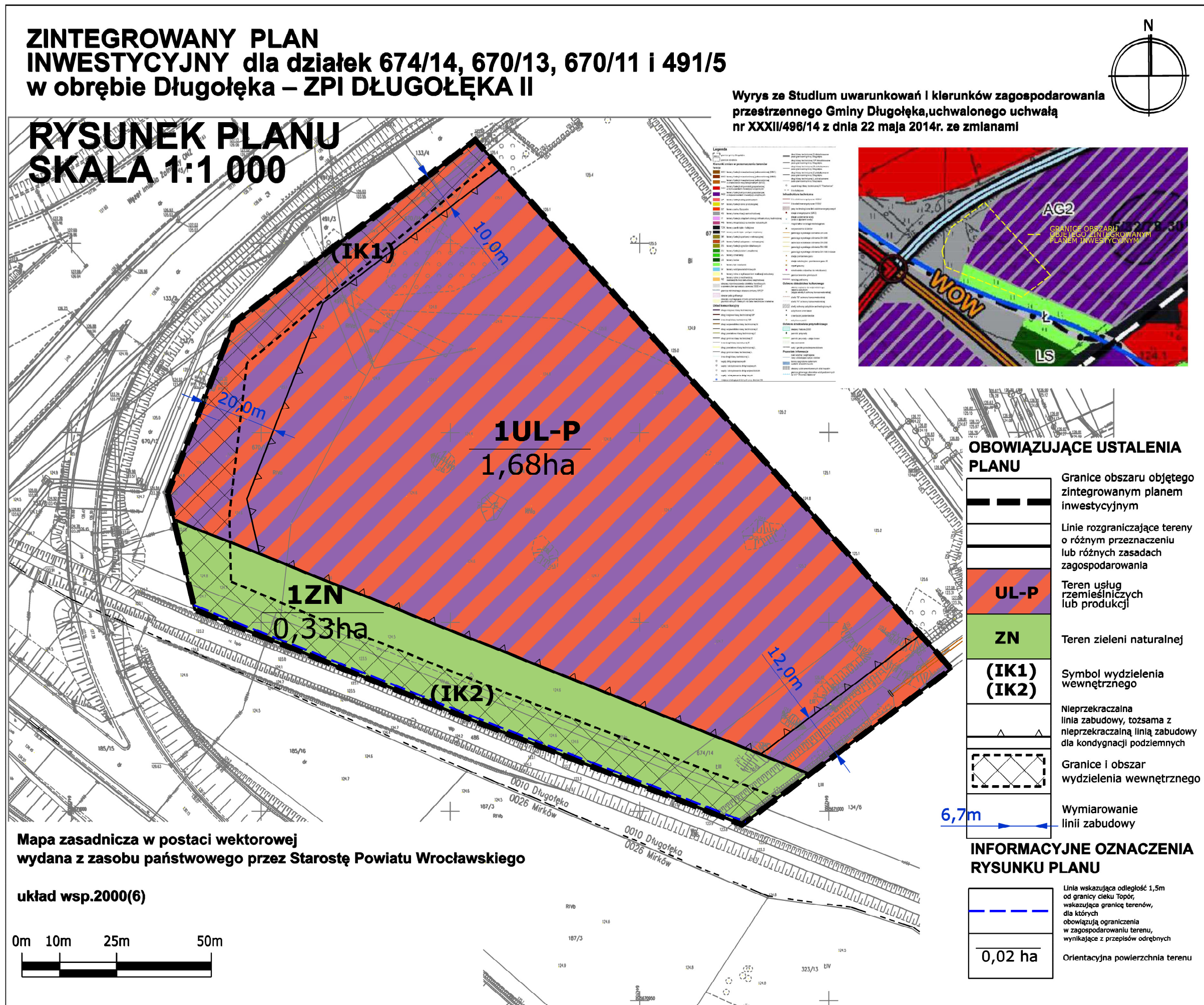
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Marta Wantrich

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/236/25
 Rady Gminy Długołęka
 z dnia 18 grudnia 2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/236/25
Rady Gminy Długołęka
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Z uwagi na brak uwag do projektu **zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 674/14, 670/13, 670/11 i 491/5 w obrębie Długołęka – ZPI DŁUGOŁĘKA II** rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/236/25
Rady Gminy Długołęka
z dnia 18 grudnia 2025 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

1. Realizacja budowy i przebudowy odcinka sieci kanalizacji sanitarnej w celu umożliwienia odbioru ścieków z inwestycji głównej o długości ok. 288 m i średnicy 315 mm, stanowiąca inwestycję uzupełniającą, finansowana będzie przez inwestora inwestycji głównej, na zasadach uzgodnionych w umowie urbanistycznej.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, nie wymienione w pkt 1 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 XVII/236/25
Rady Gminy Długołęka
z dnia 18 grudnia 2025 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 ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę