



## **RADA GMINY DŁUGOLEKA**

Długoleka - ul. Wrocławska 18 - 55-095 Mirków - woj. Dolnośląskie - Polska  
Tel. (071) 315-21-86 - Fax (071) 315-25-78 - E-mail: [gmina@gmina.dlugoleka.pl](mailto:gmina@gmina.dlugoleka.pl)

### **UCHWAŁA NR XXX/359/09 RADY GMINY DŁUGOLEKA z dnia 27 października 2009 r.**

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Kiełczów dla działek o nr 89/216, 89/218, 89/219 oraz części działki 89/214**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr X/115/07 Rady Gminy Długoleka z dnia 25 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Kiełczów dla działek o nr 89/216, 89/218, 89/219 oraz części działki 89/214, oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka przyjętym uchwałą nr XXVI/69/97 Rady Gminy Długoleka z dnia 24 listopada 1997r., zmienionym uchwałą Nr XXIV/280/09 z dnia 20 lutego 2009 r. Rady Gminy Długoleka w sprawie uchwalenia zmiany w uchwale Nr XXXVI/69/97 z dnia 24 listopada 1997r. Rady Gminy Długoleka w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka, Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

##### **§ 1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Kiełczów dla działek o nr 89/216, 89/218, 89/219 oraz części działki 89/214, zwaną dalej zmianą planu.

2. Integralną częścią zmiany planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

##### **§ 2**

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem nr 1, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt 1;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące wyznaczone do lokalizacji w danym terenie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie.

### § 3

Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica planu.

### § 4

W ustaleniach zmiany planu nie występują poniższe zagadnienia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, ze zm.):

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej i rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.

## **DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 1**

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.**

### § 5

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności zabudowy, maksymalnie do 4 mieszkań w budynku,
  - b) usługi komercyjne nieuciążliwe,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) zieleń urządzona,
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek:
  - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zakładów produkcyjnych, magazynowych, handlu hurtowego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja) lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
  - b) ustala się dachy dwuspadowe i wielospadowe, dachy jednospadowe i płaskie dopuszcza się w budynkach gospodarczych, garażowych i usługowych,
  - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.).

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

#### **§ 6**

1. Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz, skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla miejscowego budownictwa.
2. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się teren ulicy oznaczonej symbolem 1KDD, określony liniami rozgraniczającymi.
3. Dopuszcza się lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury, poza liniami rozgraniczającymi dróg.
4. Jako teren przestrzeni publicznej ustala się ulicę oznaczoną symbolem 1KDD, w liniach rozgraniczających.

## **Rozdział 3**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.**

#### **§ 7**

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji i wprowadza się następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) 1KDD - ulica dojazdowa, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach,
  - b) szerokość jezdni i pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie,
  - c) dopuszcza się chodniki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - d) dopuszcza się modernizację lub budowę drogi jako ciągu pieszo jezdniowego jednoprzestrzennego - bez wydzielonej krawężnikami jezdni.

2. W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:

- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg;
- 3) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury;
- 4) przeprowadzenie ciągu pieszego.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych: lokale mieszkalne – minimalnie 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

## **Rozdział 4**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

#### **§ 8**

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
  - 1) dopuszcza się na terenie opracowania realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie

objętych zmianą planu określonym w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;

- 2) ustala się jako obowiązującą zasadę, że budowa infrastruktury technicznej odbywać się będzie w pierwszej kolejności na terenach już zabudowanych, a następnie dla terenów nowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącego wodociągu grupowego w Śliwicach lub z innych źródeł dostępnych na terenie gminy;
- 2) rozbudowę zewnętrznej sieci rozdzielczej według warunków technicznych podłączenia;
- 3) rozbudowę zewnętrznej sieci wodociągowej z zachowaniem normatywnych, określonych przepisami szczegółowymi, odległości od innych sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) wymóg odprowadzania ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni wiejskiej w Mirkowie Starym lub innej oczyszczalni obsługującej teren gminy;
- 2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - ciśnieniowej i pompowni zgodnie z dokumentacjami projektowymi oraz na terenach nowego zainwestowania wg warunków określonych przez administratora sieci;
- 3) dla nieruchomości nie posiadających dostępu do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni biologicznych;
- 4) ustala się obowiązek podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
- 5) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych;
- 6) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej oraz odprowadzania w sposób niekontrolowany do odbiorników i do ziemi.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się rozbudowę kanalizacji deszczowej wg warunków określonych przez administratora sieci i odbiorników.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia według technicznych warunków przyłączenia, modernizację istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia oraz budowę sieci średniego ciśnienia, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez administratora.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło za pomocą urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zaleca się wykorzystanie tylko nieuciążliwych źródeł ciepła.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) budowę sieci liniowej napowietrznej i kablowej elektroenergetycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek wyposażenia wszystkich nieruchomości w specjalistyczne pojemniki do gromadzenia odpadów i wywóz odpadów, nie rzadziej niż raz w miesiącu, przez upoważnione służby na wysypisko gminne w Bielawie lub inne zgodnie z podpisanymi umowami;
- 2) ustala się wymóg poprawy warunków sanitarnych poprzez prawidłowe urządzenie i uporządkowanie miejsc do czasowego gromadzenia w pojemnikach odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 9**

1. W przypadku wykonywania wszelkich prac ziemnych w granicach niniejszego planu ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. Dopuszcza się, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, prowadzenie nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego przez uprawnioną jednostkę.

2. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

#### **§ 10**

Uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem podstawowym oraz uzupełniającym terenu w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złośliwych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą wykraczać poza granice działek inwestora.

## **Rozdział 7**

### **Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.**

#### **§ 11**

Dopuszcza się zmiany w istniejących podziałach na działki budowlane, umożliwiające korekty istniejących nieruchomości poprzez wydzielanie podziału nieruchomości, scalenia oraz scalenia i wtórne podziały związane z:

- 1) wytyczaniem działek na cele infrastruktury technicznej, komunikacji
- 2) polepszeniem warunków funkcjonowania istniejących działek oraz regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

## **Rozdział 8**

### **Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

#### **§ 12**

Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, ze zm.) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 9**

## **Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów**

### **§ 13**

Dla terenów objętych zmianą planu w zakresie tymczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, obowiązują przepisy szczególne.

## **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

### **§ 14**

Na obszarze objętym zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/664/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r. Rady Gminy Długołęka w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Kiełczów w Gminie Długołęka, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 53 z dnia 10 marca 2006 r., poz. 882.

### **§ 15**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

### **§ 16**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący  
Rady Gminy Długołęka  
Miroslaw Duda*