

**UCHWAŁA NR XXXII/371/09**  
**RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**  
z dnia 30 grudnia 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi  
Kielczów – części "B" w Gminie Długoleka obejmującego działki nr 219/3, 219/4,  
219/6, 219/7, 219/8 obręb Kielczów**

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 XXIX/218/08 Rady Gminy Długoleka z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Kielczów – części "B" w gminie Długoleka obejmującego działki nr 219/3, 219/4, 219/6, 219/7, 219/8 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 Kielczów – części "B" w Gminie Długoleka obejmującego działki nr 219/3, 219/4, 219/6, 219/7, 219/8 obręb Kielczów, 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 zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 2.** Ilekroć 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 zmiany planu, będący załącznikiem nr 1, o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 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. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

bliźniaczej lub wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
- b) urządzenia towarzyszące,
- c) zieleń urządzona,
- d) drogi wewnętrzne i dojazdowe;

3) zabrania się lokalizowania w granicach działek:

- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, 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.).

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury, z wyłączeniem możliwości lokalizacji towarzyszących obiektów kubaturowych;
- 3) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i gospodarczej;
- 4) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych, ciągów pieszych dróg wewnętrznych i dojazdowych oraz sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie

z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

- 5) dla zieleni izolacyjnej w pasie strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia.

## **Rozdział 2**

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

§ 6. Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz, skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla miejscowego budownictwa.

## **Rozdział 3**

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

§ 7. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z dróg graniczących bezpośrednio z granicami opracowania.

2. Dopuszcza się na obszarze opracowania planu wydzielanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych.

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

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny na odcinku bezpośrednio przyległym do dróg poza granicami planu.

## **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 objętym 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 na 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 podłączonych do kanalizacji sanitarnej 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, dopuszcza się zagospodarowanie wód deszczowych na terenie inwestora zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach obecnego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, modernizację istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia oraz budowę sieci średniego ciśnienia, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez administratora;
- 2) w strefie od gazociągów wysokiego ciśnienia odg. Kiełczów – odg.- Zgorzelisko o średnicy nominalnej DN 200 oraz ciśnieniu nominalnym PN 6.3MPa obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz

swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej gazociągu,

- c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego oraz ciągów pieszo jezdnych po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
- d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od osi gazociągu,
- e) zagospodarowanie terenu zielenią niską i średnią,
- f) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- g) obowiązek uzgadniania z zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów w strefie ochronnej gazociągu;
- h) od gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się strefy:
  - 20 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkaniowych,
  - 35 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej,

3) w przypadku przebudowy gazociągu dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia, za zgodą zarządcy sieci.

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 kablowej elektrycznej 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. 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. Przed podjęciem działań inwestycyjnych w terenie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej gleby o bonitacji wyższej niż IV z powierzchni przeznaczonych pod obiekty budowlane i budowle.

## **Rozdział 7**

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

- § 11. 1. Ustala się minimalną szerokości frontu działek budowlanych = 20 m.  
2. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych = 700 m<sup>2</sup>.  
3. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych łącznie z terenów oznaczonych symbolem MN i ZI.  
4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacji i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.  
5. Na całym terenie opracowania dopuszcza się podziały, scalenia oraz scalenia i wtórne podziały nieruchomości w zależności od potrzeb.

## **Rozdział 8**

### **Oplata, 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 terenów w obrębie Kiełczów w gminie Długoleka – część „B” – uchwała Nr XXXVIII/664/06 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 stycznia 2006 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 53 z dnia 10 marca 2006 r. poz. 882.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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



**Przewodniczący Rady**

**Gminy**

  
**Mirosław Duda**