

**UCHWAŁA NR IV/64/11  
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia 25 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie  
Borowa w części dotyczącej działki 317.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), oraz na podstawie 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, z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXXV/405/10 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Borowa w części dotyczącej działki 317, oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długołęka przyjętym uchwałą Nr XXXVI/69/97 Rady Gminy Długołęka z dnia 24 listopada 1997r., (z późn. zm.), Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Borowa w części dotyczącej działki 317 - MPZP BOROWA 317, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek zmiany planu.

3. Ustalenia zmiany planu zawarte są w formie:

- 1) graficznej – rysunek zmiany planu;
- 2) tekstowej – treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – Rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale powołane są artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 z zm.).

**§ 3.** 1. Na rysunku zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące ustaleniami zmiany planu posiadają charakter informacyjny.

§ 4. W zmianie planu nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie zostały one wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka;
- 2) granic i sposobów 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 – ze względu na brak takich terenów;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ze względu na brak terenów komunikacyjnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich terenów;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust 2 pkt. 8 ustawy – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 7) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 8) granic pomników zagłady ich stref ochronnych, także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999r o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak takich terenów.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący integralną część zmiany planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 3) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć niezbędne urządzenia techniczne, zieleni towarzyszącą i obiekty małej architektury;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – rozumie się przez to linie wyznaczone na rysunku planu, określające maksymalny zasięg usytuowania podstawowej bryły wszelkich budynków w stosunku do linii rozgraniczającej z terenami sąsiednimi; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 0,5m najdalej wysuniętą częścią dachu, balkonu, tarasu lub innym podobnym elementem; nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji dróg, sieci technicznych i uzbrojenia terenu, ogrodzeń i dotyczą wyłącznie nowoprojektowanych budynków lub budynków przeznaczonych do rozbudowy;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami wraz ze wszystkimi

- powierzchniami utwardzonymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
  - 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w funkcjonowaniu terenu;
  - 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 9) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć garaże, wiaty i budynki gospodarcze;
  - 10) nieuciążliwej funkcji usługowej – należy przez to rozumieć inwestycje nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu, zgodnie z wymogami stosownych przepisów o ochronie środowiska;
  - 11) obszarze kolejowym – należy przez to rozumieć tereny kolejowe w liniach rozgraniczających działki nr 318, (zelektryfikowana linia kolejowa nr 143, państwowego znaczenia relacji Kalety – Wrocław Mikołajów, przez Lubliniec, Kluczbork, Namysłów, Oleśnica) sąsiadujące z południową granicą obszaru objętego zmianą planu, poza granicami opracowania zmiany planu;
  - 12) wysokość budynku należy przez to wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## Rozdział 2

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; rodzaj zabudowy wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty pomocnicze,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) nieuciążliwa funkcja usługowa wbudowana w budynku mieszkalnym,

2. Określa się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia użytkowa usług wbudowanych w budynku mieszkalnym nie może przekroczyć 30 % powierzchni użytkowej budynku;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki: 70%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych: 10,0 m, a pozostałych budynków – 7,0 m;
- 5) geometria dachów:

- a) połacie dachu symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 38° do 45°,
  - b) dopuszcza się wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
  - c) pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,
  - d) usytuowanie głównej kalenicy dachu prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą publiczną o numerach geodezyjnych 279 i 302 (ul. Kasztanowej)
- 6) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych;
- 7) w granicach działki należy zapewnić min. 2 miejsce postojowe dla pojazdów samochodowych, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej dodatkowo min. 1 stanowisko postojowe;
- 8) dopuszcza się lokalizację jednego nośnika reklamowego w granicy opracowania zmiany planu pod warunkiem spełnienia poniższych zaleceń:
- a) usytuowanie nośnika reklamowego i jego oświetlenie nie będzie powodować oślepienia maszynistów prowadzących pociąg;
  - b) wyklucza się pulsujące reklamy;
- 9) ustala się określone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) 6,0 m od drogi publicznej (ul. Kasztanowej);
  - b) 15,0 m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wzdłuż obszaru kolejowego;
- 10) zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału powinna wynosić min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) obsługę komunikacyjną terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się wyłącznie z drogi publicznej o nr geodezyjnym 279 i 302 (ul. Kasztanowej);
- 12) przy projektowaniu budynków mieszkalnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w celu zminimalizowania uciążliwości:
- a) zaleca się zastosowanie konstrukcji obiektu odpornej na drgania i wibracje pochodzące z przejeżdżających pociągów;
  - b) od strony obszaru kolejowych powinno lokalizować się pomieszczenia nie związane ze stałym pobytem ludzi (ciągi komunikacyjne, węzły sanitarne, komórki, garderoby);
  - c) zaleca się stosowanie stolarki drzwiowej i okiennej tłumiącej hałas;
  - d) od strony obszarów kolejowych nie należy umieszczać loggii i balkonów;
- 13) od strony obszarów kolejowych dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych.

#### § 7. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) wszelkie uciążliwości związane z dopuszczeniem działalności usługowej w budynku mieszkalnym, nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 2) zakazuje się w granicach obszaru objętego zmianą planu możliwość wprowadzania do gruntu nieoczyszczonych ścieków bytowych;
- 3) zakazuje się zanieczyszczania wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej;
- 4) nakazuje się by powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi zostały utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi przed odprowadzeniem zostały oczyszczone;
- 5) obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach projektowanych obszarów chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Dobrej” i „Dolina rzeki Widawy; do czasu ich utworzenia obowiązuje:
  - a) harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym,
  - b) szczególna dbałość o zabytki kultury materialnej,
  - c) zakaz niszczenia lub uszkodzenia zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- 6) w przypadku utworzenia obszaru chronionego krajobrazu obowiązywać będą zasady określone w rozporządzeniu Wojewody;
- 7) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe (możliwość deformacji torowiska w planie i profilu);
- 8) nakazuje się sytuowanie budynków mieszkalnych w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 8. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym zmianą planu, nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej,
- 2) nowa zabudowa powinna formą i pokryciem dachu nawiązywać do historycznej zabudowy wsi Borowa,
- 3) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 - dniowym wyprzedzeniem;
  - b) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

§ 9. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) lokalizacja przyszłych inwestycji w sąsiedztwie obszarów kolejowych nie może utrudniać sprawnego i bezpiecznego ruchu pociągów na obszarze kolejowym;
- 2) wyklucza się budowę nowych stawów gruntowych w sąsiedztwie obszaru kolejowego;
- 3) parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do torów kolejowych;

- 4) w przypadku uzupełnienia drzewostanu lub wykonania pasa zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie obszaru kolejowego, należy tak zadrzewić teren, aby jego usytuowanie nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na obszarze kolejowym;
- 5) lokalizacja zieleni wysokiej w odległości większej od obszaru kolejowego nie będzie wynosić jej maksymalna wysokość, nie mniejsza jednak niż 15 metrów od osi skrajnego toru;
- 6) system korzeniowy sadzonych drzew i krzewów nie może naruszać struktury podstawy podtorza i jego odwodnienia;
- 7) wyznacza się pas terenu wzdłuż obszaru kolejowego o szerokości 4m dla potrzeb tzw. kolejowej drogi technologicznej wykorzystywanej m. in. przez służby ratownicze;
- 8) należy uwzględnić prawidłowy dobór oświetlenia wzdłuż obszaru kolejowego w celu zapobiegania oślepienia maszynistów prowadzących pociąg; zaleca się oprawy spełniające standardy kolejowe.

§ 10. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenia w wodę:
  - a) z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
  - b) zakaz prowadzenia nowoprojektowanych magistrali wodociągowych o średnicach większych niż  $\varnothing$  1200 mm wzdłuż obszaru kolejowego;
- 2) odprowadzenia ścieków komunalnych:
  - a) docelowo poprzez odprowadzanie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków,
  - b) tymczasowo, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości;
- 3) odprowadzenia wód opadowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych do studni chłonnej na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej,
  - b) w przypadku odprowadzenia wód opadowych do istniejącego systemu rowów melioracyjnych lub cieków wodnych należy uzyskać pozwolenie wodno prawne,
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) w przypadku zaistnienia kolizji pomiędzy istniejącymi obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przebudowę sieci na wniosek inwestora na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - c) w zależności od planowanego zagospodarowania i wielkości zapotrzebowania na energię elektryczną, dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 20/0,4 kV oraz trasy linii zasilających SN i sieci rozdzielczej NN,
  - d) tereny wydzielone pod stacje transformatorowe powinny mieć zapewniony dojazd do ich obsługi,
  - e) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje wolna od zabudowy strefa bezpieczeństwa o szerokości 10m (po 5 m z każdej strony),



- 5) zaopatrzenia w ciepło: ogrzewanie paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń jak: olej opałowy, energia elektryczna, gaz lub inne nieuciążliwe paliwa przyjazne środowisku przyrodniczemu;
- 6) gospodarki odpadami: unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych winno odbywać się poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów komunalnych zgodnie z gminnym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania odpadów;
- 7) sieci telekomunikacyjnej zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej na warunkach określonych przez operatorów sieci telekomunikacyjnych;
- 8) ustalenia ogólne:
  - a) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających dróg (zarówno publicznych i wewnętrznych) w sposób zapewniający możliwość ich konserwacji i modernizacji oraz racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w zmianie planu;
  - b) urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów, oraz które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli,
  - c) prowadzenie sieci elektroenergetycznej napowietrznej i podziemnej wzdłuż obszarów kolejowych, według przepisów szczególnych,
  - d) lokalizacja zbiorników gazu technicznego i z substancjami płynnymi wybuchowymi oraz łatwo zapalnymi na działce w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

### **Rozdział 3**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 11. Określa się stawkę procentową, która jest podstawą ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30 %.

§ 12. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/456/2004 Rady Gminy Długołęka z dnia 27.08.2004r. (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z 2004r. Nr 193, poz. 3062).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Długołęce.

Przewodnicząca Rady Gminy

Anna Chmielewska





**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr IV/64/11  
Rady Gminy Długołęka  
z dnia 25 marca 2011 r.  
Zalacznik1.pdf

**Rysunek zmiany planu w skali 1:1000**

**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr IV/64/11  
Rady Gminy Długołęka  
z dnia 25 marca 2011 r.  
Zalacznik2.doc

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr IV/64/11  
Rady Gminy Długołęka  
z dnia 25 marca 2011 r.  
Zalacznik3.doc

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu**

Załącznik nr 2 do uchwały Nr IV/64/11 Rady Gminy Długoleka z dnia 25 marca 2011r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Borowa w części dotyczącej działki 317.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU INWESTYCJI, Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEDSIĘDZIELCA  
RADY GMINY  
Anna Chmielewska



Załącznik nr 3 do uchwały Nr IV/64/11 Rady Gminy Długoleka z dnia 25 marca 2011 r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Borowa w części dotyczącej działki 317.

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU ZMIANY PLANU**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Borowa w części dotyczącej działki 317, w dniach od 20 października do 22 listopada 2010r., a także w okresie składania uwag tj. do 6 grudnia 2010r nie zgłoszono żadnych uwag do projektu zmiany planu.

Anna Chmiel  
RAC