



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 stycznia 2025 r.

Poz. 327

UCHWAŁA NR VI/76/24 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 134/1, 135/1, 136/1, 137/1 i 137/2, 341/4, 340/10 i części działki 418 w obrębie Byków – ZPI BYKÓW I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz 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) oraz 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) i uchwałą nr II/24/24 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 maja 2024r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 134/1, 135/1, 136/1, 137/1 i 137/2, 341/4, 340/10 i części działki 418 w obrębie Byków – ZPI BYKÓW I, 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 2014r. ze zmianami, z wyłączeniem obowiązku spójności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, Rada Gminy Długołęka uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, zwanej 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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) 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 podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie i zajmować powyżej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **przeznaczenie niesklasyfikowane** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako: **obsługa i naprawa pojazdów** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację kompleksu obiektów służących obsłudze samochodów takich jak: myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także salony wystawowe i sprzedaży, wypożyczalnie i komisje samochodowe oraz obiektów służących naprawie samochodów takich jak: warsztaty naprawcze, blacharnie, zakłady napraw blacharsko-lakierniczych nadwozi samochodowych i inne obiekty podobne, nie należące do innej kategorii terenu, wraz z obiektami towarzyszącymi.

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

2. 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 2 do uchwały.

3. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 3 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) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 5) wymiarowanie linii zabudowy;
- 6) miejsce wskazania szerokości drogi.

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 infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej wewnętrznej nie obowiązują ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 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 ciekim Pęga, 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 modernizacji, rozbudowy i budowy 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, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
 - 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze 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 źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
 - 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) dopuszcza się wydzielanie komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
 - 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg komunikacji wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.
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 – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla usług nie wymienionych w pkt 1 oraz dla obsługi i naprawy pojazdów - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 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 1N ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe- niesklasyfikowane – obsługa i naprawa pojazdów;

2) uzupełniające:

- a) usługi, z zastrzeżeniem ust. 2,
- b) produkcja, z zastrzeżeniem ust. 3,
- c) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. W zakresie usług dopuszcza się wyłącznie:

- 1) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi biurowe i administracji.

3. W zakresie produkcji dopuszcza się wyłącznie:

- 1) składy i magazyny;
- 2) produkcję energii, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) produkcję energii dopuszcza się wyłącznie ze źródeł odnawialnych, przy czym nie dopuszcza się źródeł produkcji energii opartych na energii wiatru oraz biogazowi. Dla paneli fotowoltaicznych obowiązuje powłoka antyrefleksyjna.

4. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:

- 1) trafostacje;
- 2) tereny telekomunikacji;
- 3) stacje gazowe;
- 4) pompownie wody;
- 5) pompownie ścieków.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji podziemnych, jak na rysunku planu;
- 2) nie dopuszcza się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, przy czym dopuszcza się takie urządzenia w formie zadaszenia parkingów;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,2;
- 6) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 16 m;
- 7) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego - dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

§ 12. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie – publiczna droga lokalna.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających w miejscu wskazania – 12,8 m.

§ 13. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:

- 1) trafostacje;
- 2) stacje gazowe;
- 3) pompownie wody;
- 4) pompownie ścieków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach ewidencyjnych;
- 2) nie dopuszcza się usytuowania budynków.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

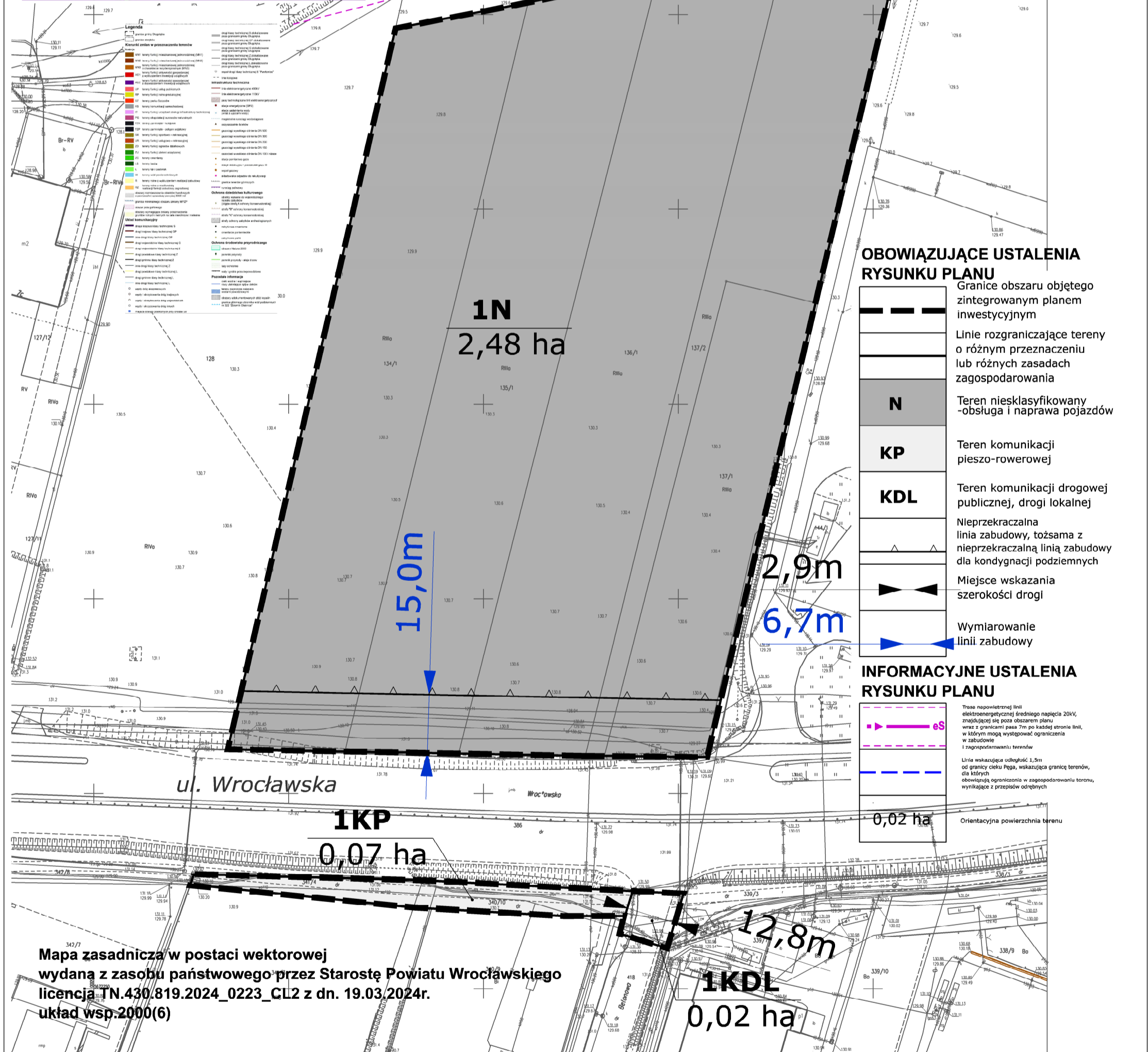
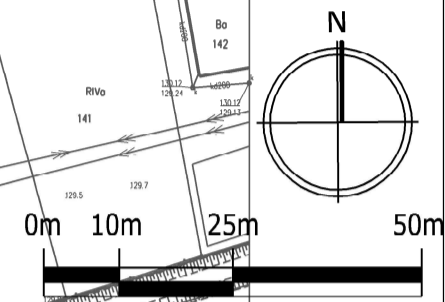
Przewodnicząca Rady Gminy:
Marta Wantrzych

**ZINTEGROWANY PLAN
INWESTYCYJNY
dla działek 134/1, 135/1, 136/1, 137/1 i 137/2, 341/4, 340/10
i części działki 418 w obrębie Byków – ZPI BYKÓW I.**

**RYSunEK PLANU
SKALA 1:1 000**



Wyrzys ze Studjum uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014r. ze zmianami



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/76/24
Rady Gminy Długołęka
z dnia 28 listopada 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

1. Realizacja budowy odcinka sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej w celu umożliwienia odbioru ścieków z inwestycji głównej o długości ok. 90m, 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 3 do uchwały Nr VI/76/24

Rady Gminy Długołęka

z dnia 28 listopada 2024 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę