



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 lutego 2022 r.

Poz. 894

UCHWAŁA NR XXXIX/454/22 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 20 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyn – MPZP DOMASZCZYN III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXVIII/330/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyn – MPZP DOMASZCZYN III, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym nr 1/2021 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 11 października 2021 r., Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyn – MPZP DOMASZCZYN III zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku 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. 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) **obiekty do parkowania** - należy przez to rozumieć samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty i pojedyncze miejsca parkingowe, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;

- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie i zajmować powyżej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) przebieg istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia ze strefami kontrolowanymi;
- 8) wymiarowanie linii zabudowy.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. 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.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako:

- 1) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania;
- 3) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej;

- 4) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 5) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych oraz opieki społecznej.

2. W obszarze planu dopuszcza się zielen i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

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

- 1) dla działek budowlanych infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej – z wyjątkiem obszarów usytuowania obiektów do parkowania nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 2) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu gruntu przy tej budowli do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 10,5 m;
- 3) dopuszcza się kondygnacje podziemne.

§ 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 40^0 do 140^0 ;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 300 m²;
- 3) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 5 m;
- 4) dla terenów 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. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody: w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. W obszarze planu występują istniejące sieci gazowe wysokiego ciśnienia:

- 1) DN200, 6,3 MPa, pokazana na rysunku planu, dla której obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi strefy kontrolowane, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. Strefa o szerokości 70 m (po 35 m od osi sieci) dotyczy budynków użyteczności publicznej i zamieszkiwania zbiorowego. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów;
- 2) DN500, 8,4 MPa, pokazana na rysunku planu, dla której obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi strefa kontrolowana o szerokości 8 m (po 4 m od osi gazociągu) w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych. W pasie terenu po 2 m od osi gazociągu ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów.

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

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia;

- 2) przesyłowe sieci gazowe wysokiego ciśnienia DN200, 6,3MPa oraz DN500, 8,4MPa dopuszcza się wyłącznie zgodnie z istniejącym przebiegiem; w zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu w obszarze stref kontrolowanych obowiązują ustalenia § 8;
 - 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do zbiorników bezodpływowych,
 - c) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 6) 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) rowów melioracyjnych,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
 - 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 o mocy do 100kW, 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 wolno stojące lub wbudowane;
 - 12) linie telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
 - 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów manewrowych do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.
3. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:
- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż,

- b) dla biur – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej,
 - c) dla usług drobnych, zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;
- 3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 2.

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

§ 11. 1. Teren oznaczony symbolem KDD ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 12. 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%.

§ 13. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające z zastrzeżeniem ust. 2:
 - a) biura,
 - b) usługi drobne,
 - c) zdrowie i opieka społeczna,
 - d) zieleni urządzona,
 - e) plenerowe place zabaw i urządzenia sportowe,
 - f) infrastruktura drogowa,
 - g) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a÷c dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynków jednorodzinnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu i następujące ustalenia:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona numerem 1 obowiązuje dla budynków jednorodzinnych, w których przewiduje się usytuowanie lokali użytkowych, o których mowa w ust. 2,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona numerem 2 obowiązuje dla budynków nie wymienionych w lit. a;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;

- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,6;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
 - 6) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), górnej krawędzi attyki lub punktu zbiegu połaci dachowych z zastrzeżeniem pkt 7, nie może przekraczać:
 - a) 8 m w przypadku budynków z dachami płaskimi,
 - b) 10,5 m w przypadku budynków z dachami stromymi;
 - 7) wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), górnej krawędzi attyki lub punktu zbiegu połaci dachowych budynków nie może być większy niż 5 m;
 - 8) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z zastrzeżeniem pkt 9,
 - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10° z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 8;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 700 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
 - b) 500 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych,
 - c) 300 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg;
 - 2) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w § 9 ust. 3 na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.
- § 14. 1.** Dla terenu drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – droga publiczna (poszerzenie pasa drogowego ul. Leśnej);
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) miejsca postojowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 6 m w liniach rozgraniczających.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Maria Szymerowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/454/22
Rady Gminy Długołęka
z dnia 20 stycznia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego**

Z uwagi na brak uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyn – MPZP DOMASZCZYN III** rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/454/22
Rady Gminy Długołęka
z dnia 20 stycznia 2022 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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, 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 XXXIX/454/22

Rady Gminy Długołęka

z dnia 20 stycznia 2022 r.

Zalacznik4.xml

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