



Projekt

z dnia 8 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi
Wilczyce, zwanego dalej MPZP WILCZYCE X**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą nr IX/104/19 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce, zwanego dalej MPZP WILCZYCE X, stwierdzając, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Długołęka nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r. wraz ze zmianą, **Rada Gminy Długołęka uchwala co następuje:**

**Rozdział 1.
- USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce, zwanego dalej MPZP WILCZYCE X.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek MPZP WILCZYCE X w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w MPZP WILCZYCE X inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu MPZP WILCZYCE X stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - wyodrębniony liniami rozgraniczającymi obszar, opisany symbolem i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przekracza 50 % na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia innego niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie ściany frontowej budynku do linii rozgraniczającej danego terenu. Regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszania wejściowe, rampy i podesty, niezabudowane tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy, wszystkie wymienione powyżej o szerokości do 2 m;
- 5) **usługi nieuciążliwe** - działalność niepogarszająca standardów środowiska (dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby).

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku MPZP WILCZYCE X są jego obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego MPZP WILCZYCE X;

INSPEKTOR
[Signature]

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) gazociąg DN150 (MOP 6,3MPa) wraz ze strefą kontrolowaną, w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

2. Na obszarze objętym MPZP WILCZYCE X nie wprowadza się, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu teren oznaczony symbolem MN należy do terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla którego przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych MPZP WILCZYCE X:

- 1) minimalna szerokość frontu działki, w zabudowie oznaczonej symbolem MN wynosi 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości, w zabudowie oznaczonej symbolem MN wolnostojącej nie mogą być mniejsze niż 800 m²;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110 stopni.

§ 7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określając przebieg gazociągu DN150 MOP 6,3MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 40 m, liczoną po 20 m od osi gazociągu w obie strony, w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu w postaci:

- 1) zakazu nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) zakazu realizacji obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem.

§ 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną dla MPZP WILCZYCE X stanowią istniejące drogi przylegające do obszaru MPZP WILCZYCE X;
- 2) ustala się następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług lokalizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług.
- 3) w ramach określonych w punkcie 2 minimalnej ilości miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;
- 4) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci dystrybucyjnych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zaopatrzenia w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 8) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych polegające na zastosowaniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

§ 10. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 30%.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/1 ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego albo do 100 m² powierzchni całkowitej obiektu wolnostojącego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem MN/1 wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6m od linii rozgraniczającej, której przebieg przedstawia się na rysunku MPZP WILCZYCE X;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m, z zastrzeżeniem pkt b);
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 5 m.
- 7) geometria dachu: układ połaci dachowych – dach dwu - lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° i o takim samym nachyleniu głównych połaci;
- 8) rodzaj pokrycia dachowego i kolorystyka: dachówka lub blachodachówka w kolorze: czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 9) ustala się wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych na nie mniejszą niż 800 m².

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K/1 ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren urządzeń kanalizacji - przepompownia;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia dopuszczalnego przewiduje się zieleń niską, infrastrukturę techniczną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m.
- 6) geometria dachu: nie określa się;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych - nie określa się;
- 8) rodzaj pokrycia dachowego i kolorystyka - nie określa się.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

RADCA PRAWNY

Magda Nikonor

INSPEKTOR

Danuta Krawczyk

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Magdalena Thmala

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Długołęka

z dnia.....2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Długołęka rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem **MPZP WILCZYCE X** inwestycji stanowiącej zadanie własne gminy będzie realizacja celów określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia **MPZP WILCZYCE X**.

2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Długołęka, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Długołęka.

Przewodniczący

Rady Gminy Długołęka


INSPEKTOR Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami


Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Długotłęka z dnia.....2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MPZP WILCZYCE X.

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	22.02.21	*	Włączenie do mpzp działki nr 123 obręb Wilczyce i przeznaczenie pod MIN	dz. 123	Projekt planu nie obejmuje działki nr 123	-	nie	-	-	Jest to wniosek do planu o włączenie działki położonej poza jego granicami. Nie można korygować na tym etapie granic opracowania planu i włączać do niego wybranych działek.

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. 2020 r. poz. 2176).

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Magdalena Tymala

INSPEKTOR

Do: 415-0144E91D9-4D9C-AA15-1AE4612E4A2E. Projekt