

WÓJT GMINY DŁUGOŁĘKA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
W OBRĘBIE WSI WILCZYCE – MPZP WILCZYCE VII**

PROJEKT PLANU – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

**UCHWALONY UCHWAŁĄ NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA
Z DNIA**

**OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR POZ.
Z DNIA**

DŁUGOŁĘKA, WRZESIEŃ 2018 R.

Uchwała Nr
Rady Gminy Długołęka
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce – MPZP WILCZYCE VII

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXVI/318/17 Rady Gminy Długołęka z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce – MPZP WILCZYCE VII po stwierdzeniu, że plan 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.

Rada Gminy Długołęka uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce – MPZP WILCZYCE VII.

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

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – wyodrębniona liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisana symbolem;

2) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;

3) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować na terenie łącznie z przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się wcześniejszą lokalizację przeznaczenia dopuszczalnego niż przeznaczenia podstawowego;

4) **usługi chronione** – usługi, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli, podziemnych części budynków oraz obiektów małej architektury;

6) **zieleń izolacyjna** - pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie teren zabudowy usługowej od terenów sąsiednich.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) zieleń izolacyjna;
 - 5) symbole przeznaczenia terenów.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
 - 2) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
 - 3) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).
- § 5. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:
- 1) teren oznaczony symbolem 1P/U:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz zabudowy usługowej, za wyjątkiem usług chronionych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;
 - 2) teren oznaczony symbolem 1P/U/ZZ:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz zabudowy usługowej, za wyjątkiem usług chronionych, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;
 - 3) teren oznaczony symbolem 1KDW/ZZ - przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- § 6. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- § 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów;
 - 2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewitalizacji.
- § 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1P/U i 1P/U/ZZ dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) ustala się, że na obszarze nie znajdują się tereny, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas.

§ 9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), granice obszaru przedstawia się na rysunku planu;
- 3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%) i wysokie (Q10%) stanowi jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują wymogi, zawarte w przepisach odrębnych – prawie wodnym;
- 4) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się tereny oznaczone symbolami 1PU/ZZ, 1KDW/ZZ;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga spełnienia wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 6) lokalizacja zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymaga zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych, w tym materiałów budowlanych, mających na celu ochronę przed przedostawaniem się wód powodziowych do wnętrza budynków oraz zabezpieczających obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem w czasie zalania;
- 7) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), granice obszaru przedstawia się na rysunku planu.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW/ZZ, ze względu na jego przeznaczenie, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;
- 3) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U i 1P/U/ZZ, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – 1500 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – 30 m,
 - dla zabudowy usługowej – 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°;
- 4) ustalonych w punkcie 3 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się, że obsługę komunikacyjną terenu stanowi istniejąca droga wewnętrzna przyległa do obszaru objętego planem;
- 2) wyznacza się teren oznaczony symbolem 1KDW/ZZ przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi;

- 3) szerokość poszerzenia drogi wymienionej w punkcie 2, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami 1P/U i 1P/U/ZZ dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10 m;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U i 1P/U/ZZ ustala się następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa - 1 miejsce do parkowania na każdych trzech zatrudnionych,
 - b) obiekty handlowe - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) inne obiekty usługowe - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) w ramach określonej w punkcie 5 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;
- 7) dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować, jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń;
- 8) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

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

- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń, dystrybucyjnych obiektów i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zagospodarowanie odpadów stałych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 13. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U i 1P/U/ZZ:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – 1.20,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1.00;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0.40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – 10%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 15%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) układ połączeń dachowych – dachy płaskie albo dachy jednospadowe albo dachy dwu- lub wielospadowe o takim samym nachyleniu głównych połączeń,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°;
 - 7) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy terenu. Lokalizację pasa zieleni izolacyjnej przedstawia się na rysunku planu.
- § 14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, w wysokości 30%.
- § 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.
- § 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Długoleka