



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 26 kwietnia 2022 r.

Poz. 2313

### UCHWAŁA NR XLI/489/22 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 24 marca 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXVIII/329/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA III, Rada Gminy Długołęka po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym nr 1/2021 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 11 października 2021 r. i zmienionego uchwałą nr XL/471/22 Rady Gminy Długołęka z dnia 17 lutego 2022 r. uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA III, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar zgodnie z granicami obszaru objętego planem określonymi na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 5) miejsce wskazania i odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej;

6) strefa zieleni.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają jedynie znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych;

ustalone w planie przeznaczenie podstawowe określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu, a także nie ogranicza lokalizacji obiektów takich jak: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, kontenerowe stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;
- 6) rysunku planu - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 8) obiektach do parkowania – należy przez to rozumieć samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, parking dla rowerów, a także części wbudowane w budynek lub budowlę, przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych, a także obiekty do nich podobne;
- 9) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie obiektu budowlanego do najwyższego położonego punktu obiektu budowlanego.

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **1K** – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 2) **2US** – teren usług sportu i rekreacji.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, a także urządzenia budowlane towarzyszące ustalonym przeznaczeniom.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze i przesyłowe sieci infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.

§ 6. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

## **Rozdział 2.**

### **Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

**§ 7.** Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody** - na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny.

**§ 8.** Ze względu na położenie na granicy z obszarem kolejowym na obszarze planu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w tym wymagania związane z usytuowaniem drzew i krzewów, sytuowaniem budowli i budynków oraz wykonywaniem robót ziemnych.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów dotyczące:

- 1) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

**§ 10.** Ustala się następujące **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na 4 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działek ustala się na 2 m;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

**§ 11. 1.** W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji**, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Cisowej przyległej do granic obszaru objętego planem od strony południowo-wschodniej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości min. 5 m.

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Obowiązują miejsca parkingowe co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. W ramach określonej w ust. 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych.

**§ 12.** **Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0,1%.**

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

§ 13. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. 1. Przewiduje się docelowe odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się rozpraszanie wód opadowych i roztopowych na powierzchnie nieutwardzone na działce budowlanej, a także rozwiązania zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione, z wyłączeniem możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy.

5. W zakresie działań inwestycyjnych należy zapewnić ciągłość, sprawność oraz możliwość konserwacji systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem energii wiatru.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz. Lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji dopuszczalna zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 17. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 18. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

### **Rozdział 4.**

#### **Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K i opisanego jako teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – oczyszczalnia ścieków jako obiekty, urządzenia i sieci służące do odbioru i oczyszczania ścieków oraz gospodarki osadowej wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami technologicznymi oraz socjalnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) drogi wewnętrzne,

- c) obiekty do parkowania,
- d) zieleń urządzona,
- e) obiekty infrastruktury technicznej.

2. 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) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,95;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 1,9;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 5%, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 8 m;
- 6) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami od linii rozgraniczających w odległości:
  - a) nie mniejszej niż 6,0 m od południowo-wschodnich granic obszaru objętego planem,
  - b) nie mniejszej niż 10,0 m od obszaru kolejowego położonego po północnej stronie granic obszaru objętego planem;
- 8) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 8.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US** oraz opisanego jako teren sportu i rekreacji ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) terenowe urządzenia sportowe wraz z obiektami pomocniczymi,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) obiekty do parkowania.

2. 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) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,3;
- 2) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 8 m;
- 6) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami od linii rozgraniczających w odległości:
  - a) nie mniejszej niż 6,0 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem,
  - b) nie mniejszej niż 10,0 m od obszaru kolejowego położonego po północnej stronie granic obszaru objętego planem.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

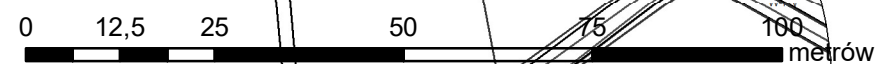
Przewodnicząca Rady Gminy:  
**Maria Szymerowska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBREBIE WSI BOROWA - MPZP BOROWA III

## RYSUNEK PLANU



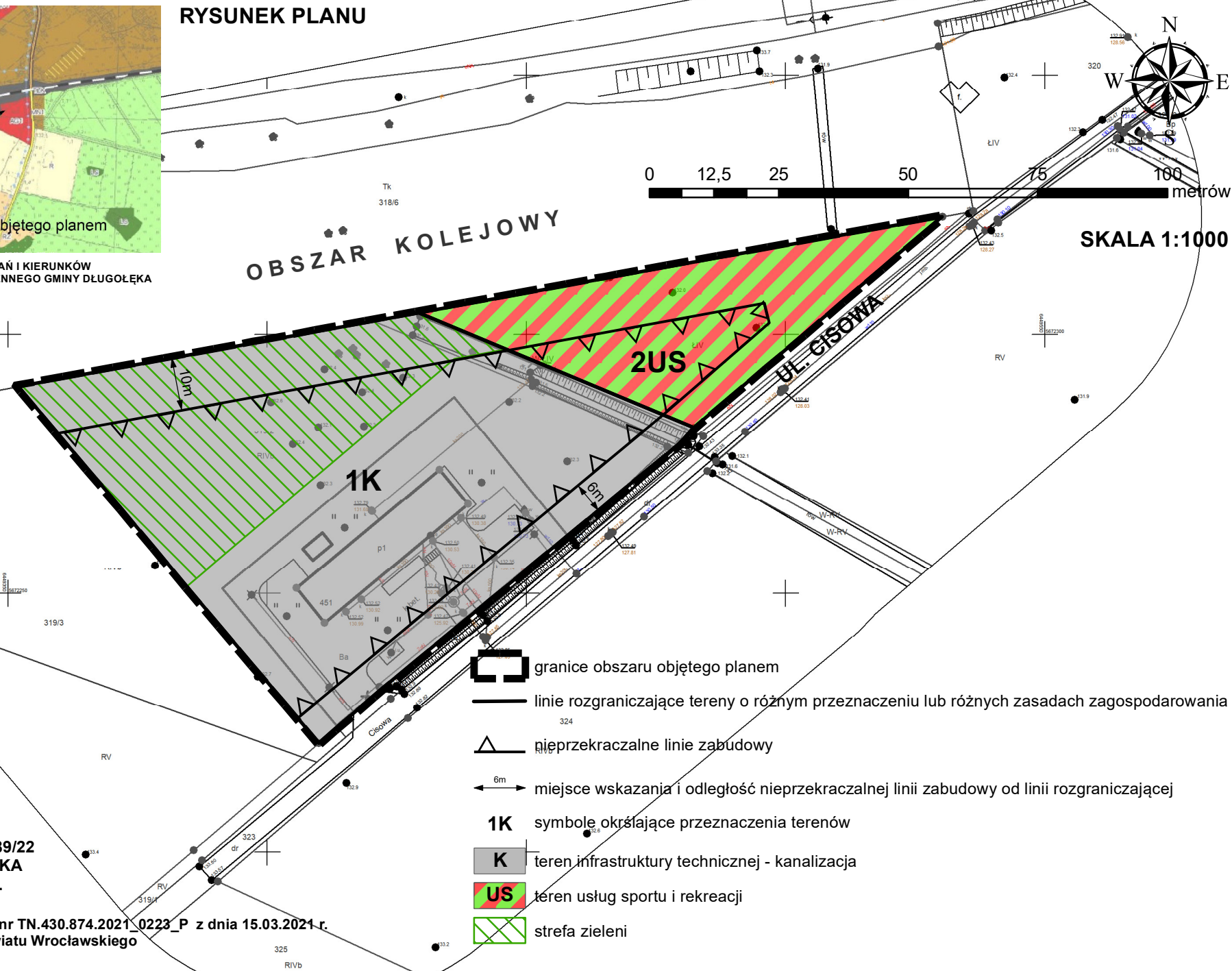
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUGOŁĘKA



SKALA 1:1000

OBSZAR KOLEJOWY

UL. CISOWA



ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLI/489/22  
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA  
Z DNIA 24 MARCA 2022r.

Mapa zasadnicza - licencja nr TN.430.874.2021\_0223\_P z dnia 15.03.2021 r.  
wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6m  
miejsce wskazania i odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej
- 1K** symbole określające przeznaczenia terenów
- K** teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- US** teren usług sportu i rekreacji
- strefa zieleni

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/489/22  
Rady Gminy Długołęka  
z dnia 24 marca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa - MPZP BOROWA III  
Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:**

**§ 1.** W ustawowym terminie, to jest do dnia 10.02.2022 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa - MPZP BOROWA III, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21.12.2021 r. do 21.01.2022 r., w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/489/22  
Rady Gminy Długołęka  
z dnia 24 marca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**  
**Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:**

**§ 1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa - MPZP BOROWA III wprowadza się inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji, która należy do zadań własnych gminy, będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/489/22

Rady Gminy Długołęka

z dnia 24 marca 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**