

Projekt

z dnia 14 września 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 Śliwice – MPZP ŚLIWICE III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 poz. 1372), 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.) oraz w związku z uchwałą nr XXIV/297/17 Rady Gminy Długołęka z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice – MPZP ŚLIWICE III oraz z uchwałą nr XVIII/193/20 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/297/17 Rady Gminy Długołęka z dnia 31 stycznia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice - MPZP Śliwice III, 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 uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice – MPZP ŚLIWICE III.

§ 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.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wyodrębniona liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisana symbolem literowym i numerem;
- 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) **inwestycje nieuciążliwe** – inwestycje, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, stanowiącej cel publiczny, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość prowadzonej działalności powodowana przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczenie zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby lub innych standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi nie może wykroczać poza teren lub obiekt do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;

INSPEKTOR

Anna Jelonek
Anna Jelonek

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Magdalena Tomala
Magdalena Tomala

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

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

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku 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. Na rysunku planu występuje oznaczenie graficzne o charakterze informacyjnym – granica obrębu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunku planu:

- 1) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1P/U1:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz zabudowy usługowej – inwestycji nieuciążliwych, za wyjątkiem usług chronionych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;
- 2) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1P/U2:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz zabudowy usługowej, za wyjątkiem usług chronionych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;
- 3) teren oznaczony symbolem 1KDD - przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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) określa się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem. Wyznacza się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów;
- 2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewitalizacji.

INSPEKTOR
Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami
Magdalena Timolci

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1P/U2 dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na obszarze nie znajdują się tereny, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. 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 1KDD, 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/U1, 1P/U2, 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.

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

- 1) ustala się, że obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem 1KDD;
- 2) szerokość drogi, wymienionej w punkcie 1 niniejszego paragrafu, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1P/U1, 1P/U2 dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10 m;
- 4) dla terenów 1P/U1, 1P/U2 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;
- 5) w ramach określonych w punkcie 4 minimalnych 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;
- 6) 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;
- 7) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

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

- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń, obiektów i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

INSPEKTOR

Kierownik Wydziału

Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Jelonek
Anna Jelonek

M
Magdalena Tęmała

- 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 zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zagospodarowanie odpadów stałych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 12. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1P/U1, 1P/U2:

- 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 budowlanej – 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – 10%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 15%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z zastrzeżeniem punktu 6 niniejszego paragrafu;
- 6) na terenie, oznaczonym symbolem 1P/U2 dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych, związanych z procesami technologicznymi specyficznymi dla danej aktywności gospodarczej o maksymalnej wysokości 30 m;
- 7) 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 połączeń dachowych – do 45°;
- 8) ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenu 1P/U1. Lokalizację zieleni izolacyjnej przedstawia się na rysunku planu.

§ 13. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, w następujących wysokościach:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U1, 1P/U2 - 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD – 0,1%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

INSPEKTOR
Inna Jelonek
Inna Jelonek

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami
M
Magdalena Tymala

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Długołęka

INSPEKTOR

Jelonek
Anna Jelonek

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

M
Magdalena Tsmala

RADCA PRAWNY

Nikonor
Magda Nikonor

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu owego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice - MPZP ŚLIWICE III

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu oraz w obwieszczeniu, to jest do dnia 09.08.2021 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu owego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice - MPZP ŚLIWICE III, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy
Długoleka

INSPEKTOR

Anna Jelonek
Anna Jelonek

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Magdalena Timala
Magdalena Timala

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Długołęka

z dnia.....2021 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie owego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice - MPZP ŚLIWICE III wprowadza się następujące nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) budowa sieci wodociągowej;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) budowa sieci oświetlenia drogowego;

które nie były przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Powyższe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostaną wykonane zgodnie z Wieloletnimi Prognozami Inwestycyjnym Gminy Długołęka.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.

Przewodniczący Rady Gminy
Długołęka

INSPEKTOR


Anna Jelonek

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami


Magdalena Tomala

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Długołęka

z dnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 w związku z ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

INSPEKTOR

Jelonek
Anna Jelonek

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

TM
Magdalena Timala

Uzasadnienie

do Uchwały Nr/...../2021 Rady Gminy Długołęka z dnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice – MPZP ŚLIWICE III

Rada Gminy Długołęka podjęła w dniu 31 stycznia 2017 r. uchwałę nr XXIV/297/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice – MPZP ŚLIWICE III.

Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą obszar objęty planem położony w północnej części obrębu Śliwice i ma powierzchnię około 2,72 ha. Teren sąsiaduje z terenami użytkowymi rolniczo.

Obszar objęty planem jest położony w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Śliwice, uchwalony uchwałą Nr XXIV/461/2004 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 sierpnia 2004 r.

Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem RP1 – tereny gruntów rolnych i w części w granicach terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem KD1 – tereny publicznej komunikacji drogowej – droga klasy dojazdowej. Obszar objęty planem sąsiaduje z terenem przeznaczonym w obowiązującym planie na teren aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapie przekazywania do uzgodnień oraz opiniowania ustalał przeznaczenia dla następujących terenów oznaczonych symbolami:

1) tereny oznaczone symbolami 1P/U1, 2P/U1:

a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz zabudowy usługowej – inwestycji nieuciążliwych, za wyjątkiem usług chronionych,

b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;

2) tereny oznaczone symbolami 1P/U2:

a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz zabudowy usługowej, za wyjątkiem usług chronionych,

b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;

3) teren oznaczony symbolem 1KDD - przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Planowane przeznaczenie oraz zabudowa i zagospodarowanie terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka (Uchwała nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r.). Zapis „Studium...” dla przedmiotowego obszaru dopuszcza w części rozwój aktywności gospodarczych z wykluczeniem inwestycji uciążliwych i w części rozwój aktywności gospodarczych z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych.

W toku sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ wystąpił do Ministra Rolnictwa z wnioskiem w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie nierolnicze gruntów rolnych, podlegających ochronie, położonych w granicach obszaru objętego planem.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr.602.434.2018 z dnia 17 stycznia 2019 r. udzielił zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze użytków rolnych, położonych w granicach działki nr 3/2 oraz nie udzielił zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze użytków rolnych położonych w granicach działki nr 4/5.

Wójt Gminy Długołęka złożył skargę na wyżej wymienioną decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

WSA w Warszawie wyrokiem z dnia 27.09.2019 r. – sygnatura akt IV SA/Wa 606/19 oddalił skargę kasacyjną.

Rada Gminy Długołęka w dniu 27.02.2020 r. podjęła uchwałę w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/297/17 Rady Gminy Długołęka z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice - MPZP Śliwice III, którą ograniczyła obszar objęty planem – wyłączając z opracowania planu działkę nr 4/5, która nie uzyskała zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą obszar objęty planem ma powierzchnię około 2,12 ha.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ograniczonego, w stosunku do pierwotnej wielkości obszaru, wyłożony do publicznego wglądu od dnia 09.06.2021 r. do dnia 09.07.2021 r. ustalił przeznaczenia dla następujących terenów oznaczonych symbolami:

1) teren oznaczony symbolem literowym 1P/U1:

a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz zabudowy usługowej – inwestycji nieuciążliwych, za wyjątkiem usług chronionych,

b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;

2) teren oznaczony symbolem literowym 1P/U2:

a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz zabudowy usługowej, za wyjątkiem usług chronionych,

b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;

3) teren oznaczony symbolem 1KDD - przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz na potrzeby osób niepełnosprawnych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji komercyjnych zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami i sąsiedztwem istotnych ciągów komunikacyjnych;

6) prawo własności - poprzez uwzględnienie wniosku złożonego przez właściciela terenu, dotyczącego planowanego przeznaczenia, zabudowy i sposobu zagospodarowania działki;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami odpowiedzialnymi za obronność i bezpieczeństwo państwa;

8) potrzeby interesu publicznego – poprzez wyznaczenie na obszarze terenu drogi publicznej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do

INSPEKTOR
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami
Anna Jelonek
Magdalena Tamała

sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4, dotyczącą następujących kwestii:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległej, istniejącej drogi;

2) zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało zapewnione w planie poprzez wyznaczenie drogi o szerokości w liniach rozgraniczających umożliwiającej realizację chodników i ścieżek rowerowych.

W projekcie planu nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej, tym samym nie ma zastosowania wymóg, dotyczący lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Obszar objęty planem położony jest poza terenem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja terenu, przeznaczonego w większości na zabudowę produkcyjną, magazynową i składową oraz usługową jest prawidłowe pod względem urbanistycznym. Jednocześnie teren przeznaczony pod rozwój zabudowy, położony jest bezpośrednio wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Długołęka w dniu 9 października 2018 r. podjęła uchwałę nr XXXIX/473/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze Gminy Długołęka.

Projekt planu spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym zaproponowano priorytety oraz dodatkowe wskazówki, jakimi należy się kierować przystępując do sporządzania planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1) Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje docelowo dodatnie przepływy pieniężne w gminie;

2) Rentę planistyczną przyjęto w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U1, 1P/U2 oraz w wysokości 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD;

3) Odstąpiono od pobierania opłaty adiacenckiej z tytułu uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu, jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Długołęka

INSPEKTOR
Anna Jelonek
Anna Jelonek

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami
Magdalena Jamala
Magdalena Jamala

