

**Projekt**

z dnia 11 stycznia 2022 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia ..... 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 (tj. 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 2021r., poz. 741 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXVIII/330/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 18 lutego 2021r. 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 2021r., Rada Gminy Długołęka uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała 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, hydroformie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;

INSPEKTOR

*Wojna Wojczuk-Kokot*  
Wojna Wojczuk-Kokot

Kierownik Wydziału  
Planowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami

- 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 wypożyczenia 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.

INSPEKTOR

Kierownik Wydziału

Planowania i Zagospodarowania

Pracowni Nadzoru i Kontroli

**§ 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 budowlu do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 10,5m;
- 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° do 140°;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 300m<sup>2</sup>;
- 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 2m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

**§ 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 70m (po 35m 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 8m (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;

INSPEKTOR Planowania przestrzennego  
i zagospodarowania terenów

- 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 wolnostojące 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 10m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów manewrowych do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m.

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 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej,
  - c) dla usług drobnych, zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> 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:

INSPEKTOR

*PHIC*

Wojciech Kohler

- 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) zielenią urządzoną,
  - 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) 8m w przypadku budynków z dachami płaskimi,
  - b) 10,5m 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 5m;
- 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:

INSPEKTOR

THK

TH

- a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- b) 500 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych,
- c) 300 m<sup>2</sup> 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 6m w liniach rozgraniczających.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

RAL CA PRAWNY

*Magda Nikonor*

INSPEKTOR

*mk*

*Iwona Wojczuk-Kokot*

Marszałek Wydziału

*M*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długołęka

z dnia.....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.

Kierownik Wydziału  
Planowania Przestrzennego  
i Budownictwa  
M. Wejczuk-Kokot

INSPEKTOR :  
M. Wejczuk-Kokot

*M. Wejczuk-Kokot*





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długołęka

z dnia.....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.

INSPEKTOR

*gwk*

*Wioletta Wojewódzka-Kokot*

Kierownik Wydziału  
Planowania Przyszłości i  
Inwestycji i Innowacyjnymi  
*M*  
Szczepanowa Dorota



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długołęka

z dnia ..... 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**

INSPEKTOR  
*JWK*  
Kierownik Wydziału  
Planowania Przestrzennego i  
Zagospodarowania  
*OM*  
Gmina Wojciesz-Kokot



## Uzasadnienie

Celem uchwalenia planu jest przygotowanie podstaw prawnych do realizacji kolejnego etapu zabudowy mieszkaniowej, zaplanowanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia w planie miejscowym odpowiadają wymaganiom art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obszarze planu wyodrębniono teren na poszerzenie ulicy Leśnej, stanowiącej dojazd do terenu, a także obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1)**wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - zostało spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu. Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie inwentaryzacji stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów;

2)**walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione w szczególności przez ustalenia dla terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

3)**wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej; W obszarze planu występują grunty rolne, które zostały przeznaczone pod zabudowę. Nie występują grunty rolne klas chronionych;

4)**wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia §7. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;

5)**wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

6)**walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu;

7)**prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8)**potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9)**potrzeb interesu publicznego** – w obszarze zaplanowano fragment terenu na poszerzenie ulicy Leśnej – jako cel publiczny;

10)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi; W obszarze planu występują sieci przesyłowe, ustalono w planie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przebiegu tych sieci;

INSPEKTOR

PK

AM

Kucno-Wejście: Kobot

11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej gminy i na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął wniosek ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 01.10.2021r. do 29.10.2021r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy, w dniu 29.10.2021r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą nie przybyli zainteresowani. Projekt planu dostępny był również na stronach BIP gminy. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;

12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §9 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu opracowuje się prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonuje się oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza jest opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp,** polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w wyniku przeznaczenia terenów pod zabudowę, teren znajduje się w rejonie istniejącej zabudowy i jego zagospodarowanie poprawia wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej;

2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – patrz pkt 1;

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - zostało spełnione ze względu na fakt, iż teren położony jest przy wykształconych ciągach komunikacyjnych umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; W planie przewiduje się fragment terenu przeznaczony na poszerzenie ul. Leśnej;

4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego** - zostało spełnione poprzez zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.** W dniu 9 października 2018r. Rada Gminy Długołęka przyjęła uchwałę nr XXXIX/473/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przytoczonej uchwale Rada Gminy stwierdza, że wszystkie obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne. Opracowanie niniejszego planu nie zostało podyktowane nieaktualnością planów miejscowych, lecz potrzebami ustalenia nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** Należy stwierdzić, iż w stosunku do obecnie obowiązującego stanu prawnego duża część terenów uzyskała atrakcyjne przeznaczenie, w związku z powyższym prognozuje się nowe wpływy do budżetu gminy.

Kierownik Wydziału  
Piotr...  
INSPEKTOR :  
Piotr...  
Krzysztof...  
Krzysztof...

