

Projekt

z dnia 8 kwietnia 2022 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łozina –  
MPZP ŁOZINA VI.**

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 2022r. poz.559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXVIII/328/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łozina – MPZP ŁOZINA VI, Rada Gminy Długoleka po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka” uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym nr 1/2021 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 11.10.2021, zmienionego uchwałą Rady Gminy Długoleka nr XL/471/22 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 Łozina – MPZP ŁOZINA VI, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszary położone w zachodniej części miejscowości Łozina w rejonie drogi powiatowej – ulicy Nowego Osiedla oraz w rejonie ulicy Ogrodowej, zgodnie z granicami określonymi na rysunkach planu, o których mowa w § 2 pkt.1 i 2.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) 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 4 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne objęte ochroną;
- 5) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami.

2. Określone linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i opisami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

**INSPEKTOR**  
*Dorota Krawczyk*

- 2) **IKDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 3) **IKPJ, 2KPJ, 3KPJ** – tereny dróg pieszo - jezdnych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunkach planu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają znaczenie wyłącznie 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; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się towarzyszące obiekty i urządzenia zapewniające możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak urządzenia budowlane, a także zieleń towarzyszącą oraz obiekty i urządzenia rozdzielczej sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
  - a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy 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;
- 7) **rysunkach planu** - należy rozumieć:
  - a) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunkach planu symbolem.

§ 5. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 6) 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**

#### **§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:**

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 15;
- 2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 19;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu nr 2, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod numerem 14/51/77-30 AZP i stanowiące ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;
- 2) w zasięgu stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt. 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
  - a) 4 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
  - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
  - b) 18 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej, realizowaną na terenie oznaczonym symbolem **1KDD**, należy powiązać z drogą powiatową przyległą do obszaru objętego planem;
- 2) teren drogi pieszo-jezdnej oznaczony symbolem **3KPJ** stanowić ma kontynuację pasa drogowego ulicy Ogrodowej;
- 3) dojazdy do działek należy zapewnić z przyległych istniejących i planowanych terenów komunikacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunkach planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 6 metrów w liniach podziału geodezyjnego.

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, wliczając w to garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni usług lokalu użytkowego, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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 dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

**§ 10. 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 30%.**

### **Rozdział 3.**

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

**§ 11. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego możliwość wydzielania dróg wewnętrznych zgodnie z zasadami określonymi w **§9 ust. 1 pkt.4.**

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ład przestrzennego** oraz **zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,20;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,4;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 9 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem **pkt 8 i 9**, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°, ustala się pokrycie materiałem jak dachówka, blachodachówka w kolorystyce: czerwony, brązowy, grafitowy lub szary;
- 8) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy;
- 10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami od linii rozgraniczających – wynoszącymi odpowiednio 4, 6 i 10 metrów od linii rozgraniczających;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ustala się na 1000 m<sup>2</sup>.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem **1KDD** i opisanego jako *teren drogi publicznej klasy dojazdowej*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z dystrybucyjnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na rysunku planu wymiarem wynoszącym minimum 10 m;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1KPJ**, **2KPJ**, **3KPJ** i opisanych jako *tereny dróg pieszo-jezdnych*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod ciąg pieszo-jezdny wraz z dystrybucyjnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkami planu i wynoszące:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1KPJ**, **2KPJ** – minimum 6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **3KPJ** – minimum 8 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 12,5 m w miejscu placu manewrowego do zawracania;
- 2) ustala się zagospodarowanie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 14. 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.

§ 15. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Docelowe odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 3 należy realizować poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej.

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

4. Zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na powierzchni nieutwardzone, a także rozwiązania zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne.

§ 16. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 17. 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, lokalizację zbiorników i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

§ 19. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy realizować 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.

§ 20. Dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji, o których mowa w przepisach o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem instalacji urządzeń pozyskujących energię z wiatru.

§ 21. 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 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  
Długołęka

**RADCA PRAWNY**

*Magda Nikonor*  
Magda Nikonor

**INSPEKTOR**

*Krawczyk*  
Krawczyk

Z-ca Kierownika  
Wydziału Zarządzania  
Przestrzenią i Gospodarką Nieruchomościami  
*Daria Śpievak-Wsolak*  
Daria Śpievak-Wsolak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Długoleka  
z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łozina – MPZP ŁOZINA VI**  
**Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:**  
**Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:**

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Długoleka

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długoleka

z dnia.....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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łozina - MPZP ŁOZINA VI wprowadza się nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łozina - MPZP ŁOZINA VI określa się układ komunikacyjny składający się z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 1KDD oraz dróg pieszo –jezdnych oznaczonych w planie symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, które nie stanowią dróg publicznych

**§ 2. 1.** Realizacja zadań własnych gminy prowadzić będą, z zastrzeżeniem ust.2 i 3, właściwe jednostki i spółki gminne.

2. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Długoleka.

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



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długolęka

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.gml

**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**

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ...../...../2022 Rady Gminy Długoleka z dnia ..... w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łozina – MPZP ŁOZINA VI

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXVIII/328/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łozina – MPZP ŁOZINA VI.

Planem objęte są dwa obszary opracowania w obrębie wsi Łozina. Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały przedstawiono obszar w rejonie ul. Nowego Osiedla o powierzchni ok. 1,3 ha, obejmujący część działek 200 i 201. Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały przedstawiono obszar w rejonie ul. Ogrodowej o powierzchni ok. 0,75 ha, obejmujący działki 203/14, 203/16 i 203/15.

Aktualnie obszary planu stanowią grunty rolne. Dotychczasowe przeznaczenie, wynikające z uprzednio sporządzonego planu (*uchwała Nr XI/133/07 Rady Gminy Długoleka z dnia 16 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Łozina*), określone zostało jako „tereny gruntów rolnych”, (oznaczone na uprzednim rysunku planu symbolem „RP1”).

Najważniejszym zadaniem przedmiotowego opracowania, jest zmiana z ustalonego wcześniej rolnego przeznaczenia terenu, na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z niezbędnymi terenami służącymi obsłudze komunikacyjnej. Dla części obszaru opracowania zmiana przeznaczenia wykonana została w oparciu o złożony wniosek właściciela. Co szczególnie istotne określone (nowe) przeznaczenie terenu wynika z przyjętej polityki przestrzennej gminy, wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka (przyjętym uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014 r.). Zgodnie z zapisami w/w Studium, kierunek zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru określony został jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN1) wraz z zagospodarowaniem uzupełniającym w formie dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów.

Co równie istotne, opisana powyżej zamiana zapisu planistycznego powoduje także, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała Nr XI/133/07 Rady Gminy Długoleka z dnia 16 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Łozina (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 298 z dnia 14 grudnia 2007r. poz. 3980).

W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych, obszar objęty planem, podzielony został na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Terenami tymi są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,33 ha, oznaczony symbolem **1MN**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,76 ha, oznaczony symbolem **2MN**,

- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,63 ha, oznaczony symbolem **3MN**,
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, o powierzchni ok. 0,06 ha, oznaczony symbolem **1KDD**,
- 5) teren drogi pieszo-jezdnej, o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczony symbolem **1KPJ**.
- 6) teren drogi pieszo-jezdnej, o powierzchni ok. 0,1 ha, oznaczony symbolem **2KPJ**.
- 7) teren drogi pieszo-jezdnej, o powierzchni ok. 0,12 ha, oznaczony symbolem **3KPJ**.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenia dotyczące wymagań dla stanowiska archeologicznego;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapisanie bardziej atrakcyjnego z punktu widzenia wartości terenu przeznaczenia;
- prawo własności - poprzez przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z interesem właścicieli gruntu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;
- 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 oraz ogłoszenia w lokalnej prasie a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy Długołęka uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny.

Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag. W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z przyległych dróg i planowanych wewnętrznych ciągów o charakterze pieszo-jezdnym - tym samym nie zachodziła potrzeba wyznaczania nowych dróg publicznych;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie zapewniono możliwość realizacji chodników oraz jezdni na terenach przeznaczonych pod komunikację; dopuszczono także zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego o charakterze uspokojonym.

Przedmiotowy plan położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie kontynuacji bezpośrednio przyległej strefy zurbanizowanej. Jednocześnie tereny przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowych, są częściowo uzbrojone – tzn. położone są w zasięgu obsługi istniejących sieci wodociągowej i energetycznej.

**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 przyjęła uchwałę Nr XXXIX/473/18 z dnia 9 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Długołęka. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Ocena aktualności Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Długoleka”.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Z uwagi, na wyznaczony nowy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1,93 ha), przewiduje się dochód z tytułu poboru tzw. opłaty planistycznej do budżetu gminy. Dodatkowo realizacja nowej zabudowy w przyszłości spowoduje naliczenie dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości, a tym samym pewien wzrost dochodu gminy. Jednocześnie z ustaleń planu nie wynika konieczność wykupów terenów pod cele publiczne. (wyznaczone ciągi komunikacji pieszo –jezdnej opisane zostały jako drogi wewnętrzne).

Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem (obsługa działek z przyległych istniejący ciągów komunikacyjnych oraz sieci technicznych przebiegających w ul. Noego Osiedla i Ogrodowej), z ustaleń planu nie wynika konieczność niezwłocznych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Długoleka