

Projekt

z dnia 11 maja 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 Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022 poz. 559 ze zm.), 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 Rady Gminy Długoleka nr IX/105/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Długoleka nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r. ze zmianami **Rada Gminy Długoleka, uchwała, co następuje:**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwany dalej MPZP BOROWA II, zwany dalej w treści uchwały planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

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

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

- 1) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, opisaną symbolem literowym i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie mniej niż 70% powierzchni terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** - inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi łącznie z przeznaczeniem podstawowym, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, wydzielonego tymi liniami; dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;
- 4) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściami nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli, obiektów małej architektury, podziemnych części budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;

6) **zielen izolacyjna** - pas zwartej zieleni wielopiętrowej, o szerokości nie mniejszej niż 10 m, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenu kolei.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa wzdłuż linii kolejowej, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu;
- 5) zielen izolacyjna;
- 6) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Na rysunku planu występuje także oznaczenie graficzne o charakterze informacyjnym – granica terenu zamkniętego.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń, dotyczących następujących zagadnień:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów i obiektów 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, 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 terenów i obiektów wymagających takiego ustalenia;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

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

- 1) teren oznaczony symbolem literowym i numerem IMN/U:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza albo zabudowa usługowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami IMN, 2MN:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem;
- 2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewaloryzacji.

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

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:

- a) teren, oznaczony symbolem literowym i numerem 1MN/U należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
- b) tereny, oznaczone symbolem literowym i numerami 1MN i 2MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

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

1) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MN/U, 1MN, 2MN z zastrzeżeniem punktu 2 :

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i wolno stojącej z częścią usługową - 900 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i bliźniaczej z częścią usługową – 500 m²,
- dla zabudowy usługowej – 900 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i wolno stojącej z częścią usługową - 20 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i bliźniaczej z częścią usługową – 12 m,
- dla zabudowy usługowej – 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 –170°;

2) ustalonych w punkcie 1 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz działek infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) wzdłuż linii kolejowej, na terenie oznaczonym symbolem literowym i numerem 2MN ustala się strefę, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych, w tym w szczególności przepisów w zakresie transportu kolejowego;

2) granicę strefy przedstawia się na rysunku planu.

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

1) ustala się dostęp obszaru objętego planem do drogi publicznej z istniejącej drogi, przylegającej do jego północnej granicy:

2) ustala się, że dostęp terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1MN do drogi publicznej stanowi działka nr 313/1 oraz część działki nr 313/2, położona poza granicą obszaru objętego planem;

3) ustala się, że dostęp terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 2MN do drogi publicznej stanowi część działki nr 316/4 nieobjętej planem;

4) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- b) zabudowa usługowa – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek;

5) w ramach określonej w punkcie 4 minimalnej ilości miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;

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 należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja;
- 8) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zagospodarowanie 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.

§ 13. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1MN/U:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, której przebieg przedstawia się na rysunku planu;
- 2) odległość zabudowy od granicy lasu powinna spełniać wymogi, zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0.80;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
- 5) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 7 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy,
 - dla pozostałej zabudowy – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 30 - 45°,
 - dla pozostałej zabudowy – do 45°.

§ 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN:

- 1) odległość zabudowy od linii kolejowej oraz granicy lasu powinna spełniać wymogi, zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 0.80;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
- 4) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 7 m;
- 7) geometria dachu:
- a) układ połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy,
 - dla pozostałej zabudowy – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 30 - 45°,
 - dla pozostałej zabudowy – do 45°;
- 8) ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu 2MN i terenu kolei, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 9. Lokalizację zieleni izolacyjnej przedstawia się na rysunku planu;
- 9) usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, na terenie oznaczonym symbolem 2MN musi spełniać wymogi, zawarte w przepisach odrębnych, w tym w szczególności przepisów w zakresie transportu kolejowego.

§ 15. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wymiarze 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Długoleka

INSPEKTOR
Norbert Krawczyk

RADCA PRAWNY
Magda Nikonor

Z-ca Kierownika
Wydziału Planowania
Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Daria Śpiewak-Wsolak

Załącznik Nr 2 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 Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II

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. Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, to jest do dnia 09.08.2021 r. wniesiono uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II, które częściowo zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Długoleka.

Części uwag zostały uznane za bezzasadne i dlatego też nie zostały uwzględnione.

Części uwag zostały nieuwzględnione, ze względu na to, że dotyczyły granic obszaru objętego planem, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wojta Gminy Długoleka w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	30.06.2021 r.	*	Przeniesienia drogi wewnętrznej na koniec działki	Działki nr 314 i 315	1KDW, 2KDW, 1MN, 3MN		tak	Uwaga dot. działki nr 314 jest uwagą bezzasadną, gdyż brak takiej działki w ewidencji gruntów. Aktualny podział działki nr 314 to: 314/1 oraz 314/2. W zakresie działek nr 314/1 oraz 314/2 uwaga nie została uwzględniona z uwagi na fakt uwzględnienia uwagi strony złożonej w dniu 26.07.2021r. Uwaga dot. działki nr 315 jest częściowo bezzasadna oraz częściowo nieuwzględniona. Uwaga dot. działki nr 315 jest częściowo bezzasadna w zakresie położenia części obszaru działki poza granicami opracowania planu. Uwaga dot. działki nr 315 w części objętej projektem planu nie została uwzględniona z uwagi na fakt uwzględnienia uwagi strony złożonej w dniu 26.07.2021 r.
2.	21.07.2021 r.		Przeznaczenie terenu pod 2 budynki mieszkalne – domy jednorodzinne	Działka nr 314 (zgodnie z uzupełnieniem z dnia 26.07.2022 r. działki nr 314/1, 314/2, część działki nr 315, objęta projektem mpzp	1KDW, 2KDW, 1MN, 3MN		tak	Uwaga jest bezzasadna. Nie występowała potrzeba zmiany ustaleń planu, ze względu na to, że działki te są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i możliwa jest lokalizacja dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
3.	26.07.2021 r.		1. Sprzeciw przeciwko wytyczeniu dróg wewnętrznych na terenie działek. 2. Ujęcia całych granic działek. 3. Analiza komunikacji dla działki nr 313/3.	Działki nr 314 i 314/2, część działki nr 315, objęta projektem mpzp, działka nr 313/3 objęta projektem mpzp	1KDW, 2KDW, 1MN, 3MN	Częściowo	Częściowo	1. Uwaga została w części uwzględniona, organ stwierdził, że wszystkie działki objęte opracowaniem planu posiadają dostęp do drogi gminnej. 2. Uwaga w części jest bezzasadna. Projekt planu dotyczy uchwały nr IX/105/19 z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia

	26.07.2021 r.		1. Sprzeciw przeciwko wytyczeniu dróg wewnętrznych na terenie działek. 2. Możliwość lokalizacji na działkach Ośrodka Integracji Sensorycznej dla dzieci oraz rehabilitacji osób starszych. 3. Ujęcia całych granic działek. 4. Analiza komunikacji dla działki nr 313/3.	działki nr 314/1, 314/2, część działki nr 315, objęta projektem mpzp, działka nr 313/3 objęta projektem mpzp	1KDW, 2KDW, IMN, 3MN	Częściowo	Częściowo	<p>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II</p> <p>3. Uwaga została w części uwzględniona, organ przeanalizował komunikację dla działki 313/3.</p> <p>1. Uwaga została w części uwzględniona, organ stwierdził, że wszystkie działki objęte opracowaniem planu posiadają dostęp do drogi gminnej.</p> <p>2. Uwaga została w części uwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniowo - usługową.</p> <p>3. Uwaga w części jest bezzasadna. Projekt planu dotyczy uchwały nr IX/105/19 z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II</p> <p>4. Uwaga została w części uwzględniona, organ przeanalizował komunikację dla działki 313/3.</p>
--	---------------	--	---	--	----------------------	-----------	-----------	--

*Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity Dz. U. 2020 r., poz. 2176)

§ 2. Podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, to jest do dnia 21.03.2022 r. nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa wyłożonego do publicznego wglądu.

Przewodniczący Rady Gminy
Długoleka

Załącznik Nr 3 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. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II wprowadza się następujące nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) budowa sieci wodociągowej,
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej,

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 Długoleka.

§ 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
Długoleka

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleśka

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 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II

Rada Gminy Długoleka podjęła w dniu 27 czerwca 2019 r. uchwałę nr IX/105/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 0,95 ha, położony jest w zachodniej części obrębu Borowa. Obszar sąsiaduje z terenami zabudowanymi, terenami rolniczymi. Południową granicę obszaru stanowi teren linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz teren lasów.

Obszar objęty planem znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Borowa, uchwalonym uchwałą nr XXIV/456/2004 Rady Gminy Długoleka z dnia 27 sierpnia 2004. W obowiązującym planie obszar oznaczony jest symbolem RP1 i przeznaczony na tereny gruntów rolnych.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka” obszar objęty planem jest położony na terenie jednostki oznaczonej symbolem MNI - Tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka”.

Podczas sporządzenia projektu planu organ przeanalizował art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu ustalono:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie, ze względu na stan faktyczny i prawny obszaru objętego oraz ustalone przeznaczenie terenów nie określono następujących wymogów:

1) zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów i obiektów 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, 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 terenów i obiektów wymagających takiego ustalenia;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II 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 i potrzeby osób niepełnosprawnych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;

6) prawo własności – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na prawo własności;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;

8) potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny;

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 sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 ich zagospodarowania, Wójt Gminy Długoleka uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II ustalono możliwość sytuowania nowej zabudowy.

W związku z tym w następujący sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez dostęp obszaru objętego planem do drogi publicznej, przylegającej do północnej granicy obszaru;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez lokalizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio i w niewielkiej odległości od istniejącej drogi publicznej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – poprzez lokalizację zabudowy w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Obszar objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja terenów przeznaczonych pod zabudowę jest prawidłowa pod względem urbanistycznym. Jednocześnie tereny położone są bezpośrednio wzdłuż istniejącego, wyposażonego w infrastrukturę techniczną, ciągu komunikacyjnego.

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

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.

Procedura sporządzenia planu

Wójt Gminy Długoleka po podjęciu przez Radę Gminy Długoleka uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

3) sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

5) wystąpił o:

a) opinie o projekcie planu do:

-gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,

-regionalnego dyrektora ochrony środowiska,

-właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,

-właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

-starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

b) uzgodnienie projektu planu z:

-województwem, zarządzeniem województwa, zarządzeniem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

-organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,

-właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

-właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

-zarządzeniem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

6) wprowadził zmiany wynikające jedynie z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, gdyż pozostałe organy zaopiniowały i uzgodniły projekt planu bez uwag.

7) ogłosił, w sposób określony w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

8) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;

9) rozpatrzył uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;

10) wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie w niezbędnym zakresie ponowił uzgodnienia;

11) ogłosił, w sposób określony w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

12) przedstawił radzie gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II”

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu mpzp pozwoliła na ocenę oddziaływań na środowisko projektowanych ustaleń. Mając na względzie wymogi prawne odnoszące się do ochrony zasobów środowiska, w tym obszarów objętych ochroną prawną, dostępną wiedzę na etapie sporządzania niniejszej Prognozy przedstawiono ustalenia uzupełniające, wspierające ochronę środowiska, ochronę przyrody i krajobrazu oraz rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację potencjalnych oddziaływań wynikających z realizacji projektu mpzp. W wyniku analizy założeń projektu mpzp na etapie sporządzenia niniejszej Prognozy oddziaływania na środowisko nie stwierdzono znaczących negatywnych oddziaływań na obszary chronione, w tym na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.

Każde prowadzenie robót budowlanych i robót ziemnych z użyciem sprzętu mechanicznego wymaga właściwego zabezpieczenia terenu wokół inwestycji oraz właściwe zagospodarowanie i oczyszczanie generowanych ścieków przed wprowadzeniem do gruntu oraz właściwe zagospodarowanie odpadów w trakcie realizacji inwestycji oraz na etapie eksploatacji. Ponadto przeglądy pojazdów, wymiana płynów hydraulicznych i chłodniczych oraz tankowanie paliwa wykonywane wyłącznie na terenach utwardzonych. Sprzęt mechaniczny wykorzystywany przy pracach ziemnych/ budowlanych będzie sprawny technicznie, użytkowany zgodnie z ich dokumentacjami techniczno-ruchowymi oraz spełniać będzie inne wymagania, również w zakresie emisji zanieczyszczeń i emisji hałasu i wibracji.

W sytuacji wycieku substancji szkodliwych z pracującego sprzętu mechanicznego do gruntu lub wód gruntowych należy podjąć działania mające na celu oczyszczenie miejsca skażenia metodą in situ lub ex situ. Podczas prowadzenie robót ziemnych i prac budowlanych wskazuje się na właściwe zagospodarowanie mas ziemnych, gromadzenie oddzielnie gruntu oraz warstwy próchniczej (humusu) oraz ponowne ich wykorzystanie w miejscu inwestycji lub w razie potrzeby w innej lokalizacji (np. w celu rekultywacji terenów). Przeznaczenie terenów pod inwestycje należy prowadzić w sposób racjonalny, wykorzystując w pierwszej kolejności tereny przekształcone, zabudowane. Wskazuje się również na właściwe zachowanie proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowaną a powierzchnią biologicznie czynną.

Oddziaływanie powinno być również minimalizowane na etapie prowadzenia eksploatacji inwestycji. Wskazuje się na właściwe zagospodarowanie ścieków bytowych, gospodarczych oraz wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych poprzez zastosowanie systemów kanalizacji sanitarnej i systemów kanalizacji deszczowej lub gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, dopuszcza się również

przydomowe oczyszczalnie ścieków. Konieczne jest oczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem ich do wód i do gruntu.

W zakresie gospodarki odpadami (odpady budowlane, przemysłowe, komunalne) inwestor/właściciel zobligowany jest uregulować sposób gromadzenia i odbioru wytworzonych odpadów. Zatem odpady będą przekazywane specjalistycznym firmom prowadzącym działalność w zakresie gospodarowania odpadami, posiadającym wymagane prawem zezwolenia.

W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed degradacją, w niniejszej Prognozie wskazuje się na uzupełnienie o działania kompleksowe zgodnie z najnowszymi technologiami i obowiązującymi przepisami, z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej. Właściwa gospodarka wodnościekowa powinna opierać się o system kanalizacyjny zapewniający zbieranie całości generowanych ścieków i ich oczyszczanie.

Wskazuje się również na konieczność utrzymywania dobrego stanu wód w ramach wyznaczonych jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych. Obszar objęty projektem mpzp położony jest w granicach jednolitej części wód podziemnych o numerze 96 oraz w zasięgu jednej jednolitej części wód powierzchniowych Topór.

W celu ochrony zasobów surowców mineralnych ustala się racjonalne gospodarowanie zasobami. Istotne jest również właściwe oszacowanie wielkości zapotrzebowania na zasoby naturalne. Działalność gospodarcza winna być prowadzona z zastosowaniem najlepszych dostępnych technik (BAT). Istotnym jest prowadzenie technologii innowacyjnych ograniczających w znacznym stopniu wodochłonność i materiałochłonność gospodarki.

Ponadto w niniejszej Prognozie oddziaływania na środowisko w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami oraz ograniczenia wpływu na klimat akustyczny w ramach realizacji inwestycji wskazuje się na stosowanie najlepszych dostępnych technik (BAT), prowadzenie działalności wewnątrz obiektów budowlanych, wychwytywanie zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, a następnie ich oczyszczanie na filtrach/separatorach itp. przed wprowadzeniem do powietrza atmosferycznego, utrzymanie dróg w dobrym stanie technicznym, utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego urządzeń emitujących hałas, prowadzenie przerw w pracy pojazdów mechanicznych, eliminowanie pracy maszyn i urządzeń na biegu jałowym.

W przypadku stwierdzenia przez organ ochrony środowiska (na podstawie pomiarów własnych, pomiarów wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska lub podmiotu zobowiązanego do ich przeprowadzenia), że wyniku prowadzonej działalności przekroczone są dopuszczalne poziomy hałasu organ wydaje decyzję o dopuszczalnym poziomie hałasu dla danej instalacji.

W zakresie ochrony zdrowia, warunków życia ludzi i dóbr materialnych odwołuje się na rozwiązań omówionych w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego i ochrony przed hałasem. Ponadto istotne z punktu widzenia Prognozy jest ograniczenie wpływu promieniowania elektromagnetycznego oraz dotrzymanie standardów poziomu pyłów i poziomu hałasu na stanowiskach pracy zgodnie z BHP.

Wnioski dokumentu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa, zwanego dalej MPZP BOROWA II”.

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

2) Dla terenów rentę planistyczną przyjęto w wysokości 30%;

3) Nie planuje się 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
Długoleka