

Projekt

z dnia 23 sierpnia 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY DŁUGOLEKA**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Jaksonowice -  
MPZP JAKSONOWICE I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. 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 Nr XXVII/316/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Jaksonowice - MPZP JAKSONOWICE I, Rada Gminy Długoleka po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka" uchwalonego uchwałą Rady Gminy Długoleka nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014r. ze zmianami, Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Jaksonowice - MPZP JAKSONOWICE I, zwany dalej planem, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt.1.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie i symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) wymiar określony w metrach;
- 2) powierzchnia terenu.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku;

- 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 jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą zagospodarowania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy zagospodarowania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 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 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, 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) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linię rozgraniczającą, która wydziela teren oznaczony symbolem MN i opisano jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, a także urządzenia i obiekty towarzyszące związane z ustalonym przeznaczeniem, w tym urządzenia budowlane.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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 obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ze względu na brak obiektów i 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**

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

- 1) na obszarze objętym planem, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 13**;
- 4) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 16**.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
  - a) 12 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
  - a) 3 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
  - b) 10 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) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane poza obszarem objętego planem;
- 2) dopuszcza się wydzielenie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości minimum 8 metrów w liniach podziału geodezyjnego.

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie inwestycji, należy:

- 1) lokalizować w granicach działki lub nieruchomości gruntowej, na której znajdują się inwestycja;
- 2) realizować w formie wydzielonych miejsc postojowych w formie placów postojowych lub garaży, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w to garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni usług lokalu użytkowego, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** rozumiane jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Teren, o którym mowa w ust.1 przeznaczony jest na powiększenie przyległego terenu, o tym samym przeznaczeniu, znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

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

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz 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 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 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 rzutu dachu budynku;
- 10) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami od linii rozgraniczającej w odległości nie mniejszej niż 5,0m.

### Rozdział 4.

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

§ 12. 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.

§ 13. 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 należy realizować 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.

§ 14. 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.

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

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

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

§ 17. Dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy 500kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

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

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

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe.**

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**INSPEKTOR**  
*Dorota Kwaśczyk*

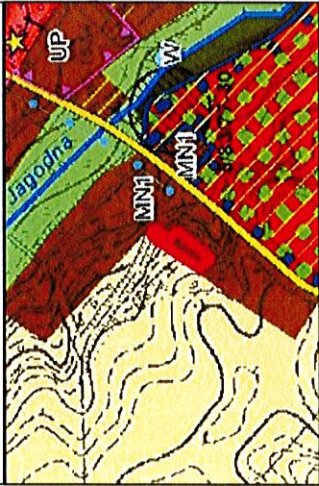
Z-ca Kierownika  
Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Gospodarki  
Lubuskiej  
*Dariusz Szpiwak-WSOŁAK*



**RAL DOPRAWNY**  
*Magda Nikonor*

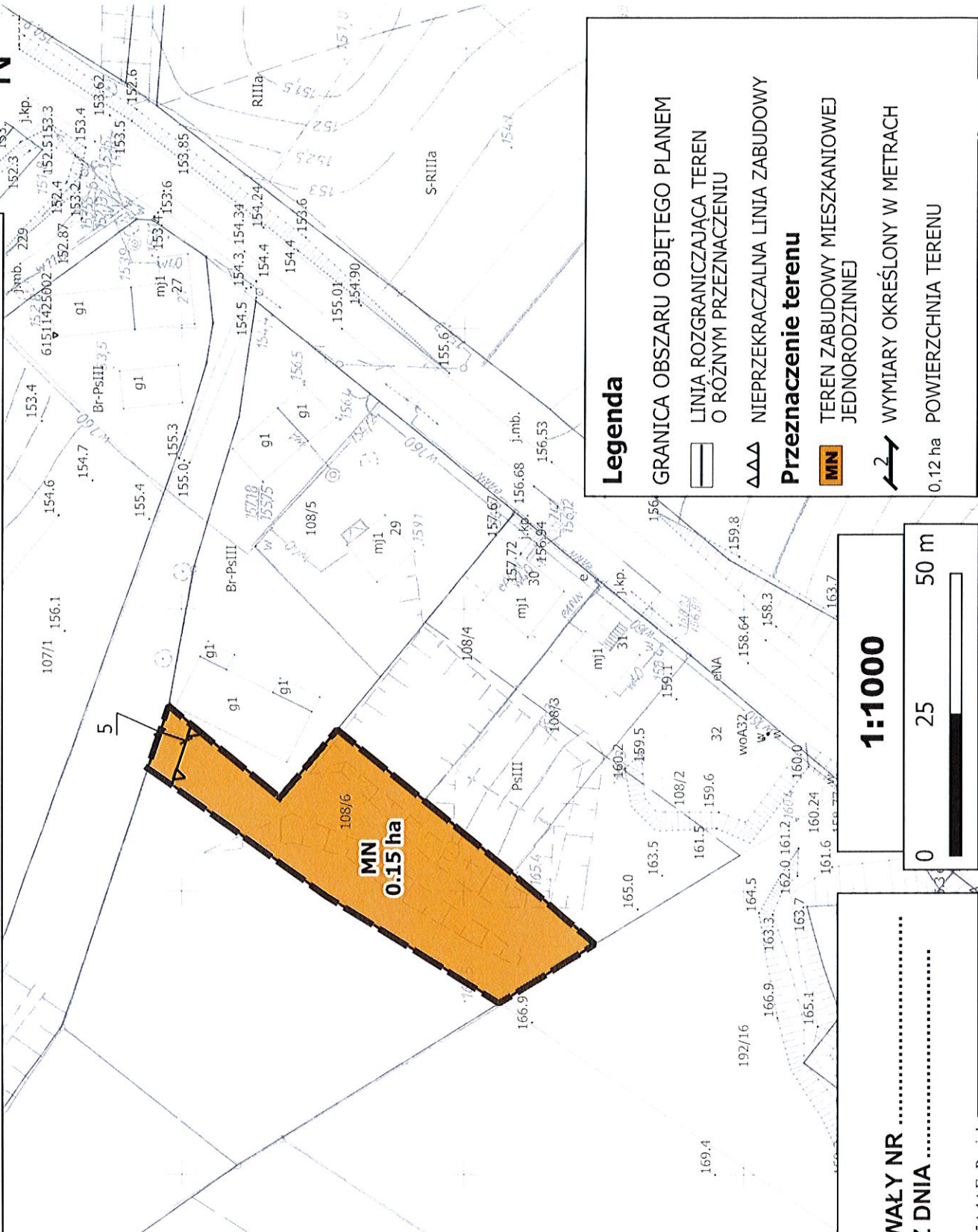


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WSI JAKSONOWICE - MPZP JAKSONOWICE I

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleża ze zm.



-  granica obszaru objętego planem
-  MN1 - tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej



## Legenda

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

## Przeznaczenie terenu

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  -  WYMIARY OKREŚLONY W METRACH
- 0,12 ha POWIERZCHNIA TERENU

**1:1000**

0 25 50 m

ZAŁĄCZNIK NUMER 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY DŁUGOLEŻA Z DNIA .....





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Długoleka  
z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu  
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 w Długolece uchwala, co następuje:**

§ 1. W ustawowym terminie, to jest do dnia 3.08.2022 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Jaksonowice - MPZP JAKSONOWICE I wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10.06.2022r. do 13.07.2022r., w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

**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**

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

**§ 1.1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Jaksonowice - MPZP JAKSONOWICE I wprowadza się nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) w zakresie inwestycji, projekt planu przewiduje tereny, na których dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na terenie, a także lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli;
- 2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, projekt planu zakłada:
  - a) rozbudowę sieci kanalizacyjnej i deszczowej,
  - b) rozbudowę sieci wodociągowej.
2. Realizację zadań, o których mowa w ust.1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
3. Inwestycje będą realizowane etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1 odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z obligacji komunalnych,
  - f) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
  - g) z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długoleka

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 Jaksonowice - MPZP JAKSONOWICE I

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXVII/316/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 21 stycznia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Jaksonowice - MPZP JAKSONOWICE I.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, obejmuje część działki nr 108/6 we wsi Jaksonowice. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Jaksonowice zatwierdzony uchwałą nr XIII/213/2003 Rady Gminy Długoleka z dnia 19 listopada 2003r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 12.01.2004r. Nr 5, poz.138). Przedmiotowy teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest na obszarze oznaczonym symbolem RP1 przeznaczonym pod tereny gruntów rolnych. Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Gminy Długoleka w dniu 22 maja 2014r. Uchwałą Nr XXXII/496/14 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka, kierunek zagospodarowania obszaru objętego miejscowym planem wyznaczony jest pod tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1).

Zmiana ustaleń planu będzie zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka. W szczególności należy podkreślić, że proponowane zapisy zmieniające dotychczasowe przeznaczenia nie naruszają ustaleń zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka.

Co równie istotne, opisana powyżej zamiana zapisu planistycznego powoduje także, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Jaksonowice zatwierdzony uchwałą nr XIII/213/2003 Rady Gminy Długoleka z dnia 19 listopada 2003r. W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych, obszar objęty planem wyznaczył przeznaczenie terenu: 1MN i opisany jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonym terenie 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; jednocześnie z uwagi na położenie obszaru opracowania oraz sąsiedztwo

istniejącej i planowanej zabudowy zdecydowano o ujednoczeniu mieszkaniowego przeznaczenia dla całego obszaru objętego planem, co jest związane z uzyskaniem od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi właściwej decyzji (DNI.tr.602.115.2022 z dnia 25 maja 2022 roku) dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i nieleśne;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zrezygnowano z wprowadzenia regulacji, ze względu na brak występowania;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, 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, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji oraz stanem istniejącym;
- prawo własności - poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez braku 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 dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy Długoleka 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 zachodziła 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 planowanych dróg wewnętrznych oraz przyległych dróg publicznych - tym samym nie zachodziła potrzeba wyznaczania nowych dróg publicznych, gdyż zostały one wyznaczone w poprzednim planie miejscowym;
- lokalizowania nowej zabudowy 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.

Przedmiotowy plan położony jest w 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 będącej w trakcie zagospodarowywania. Jednocześnie teren przeznaczony pod rozwój funkcji mieszkaniowej, położony jest bezpośrednio wzdłuż istniejącego, częściowo uzbrojonego 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 przyjęła uchwałę Nr XXXIX/473/18 z dnia 9 października 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 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.**

Na dochody Gminy Długoleka wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się podatki od nieruchomości. Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, z ustaleń planu nie wynikają wprost nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

