

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi
Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XXI**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/392/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XXI, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r. z późn. zm. Rada Gminy Długołęka uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XXI, zwany dalej planem.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunkach planu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają jedynie znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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: tarasów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;

- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 4) 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;
- 5) 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 i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 7) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połączeń dachowych mniejszym niż 12°.

§ 5.1. Na rysunkach planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **1MN, 2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1KDPJ, 2KDPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdných.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zielen towarzyszącą, a także urządzenia budowlane towarzyszące ustalonym przeznaczeniom.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.

§ 6. W planie, nie określa się:

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

- 4) 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 i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody**:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje teren biologicznie czynny;
- 2) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§13**;
- 3) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§16**;
- 4) obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 1MN, 2MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Ustala się następujące **zasady dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów** - dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:

- 1) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

§ 9. Ustala się następujące **szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 3) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 5 m;
- 4) dla terenów dróg i infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 10. Ustala się następujące **zasady w zakresie ustaleń dotyczących komunikacji**, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym:

- 1) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości min. 5m;
- 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 co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług w budynku mieszkalnym jednorodinnym, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) w ramach określonej w pkt 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.

§ 11. **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 dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN w wysokości 30%;
- 2) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPI, 2KDPI w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.

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 odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 2, poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej.

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

3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem ust. 4, poprzez rozdzielczy system kanalizacji deszczowej.

4. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu oraz retencjonowanie tych wód na działce budowlanej.

5. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie działań inwestycyjnych należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem energii wiatru.

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

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

§ 18. 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 4.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN i opisanego jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez którą należy rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi, wiatami i miejscami parkingowymi oraz towarzyszącą zielenią, wodami powierzchniowymi śródlądowymi, obiektami infrastruktury technicznej, dojazdami i powierzchniami utwardzonymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi związane z obsługą klientów takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne, pracownie artystyczne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, poradnie i pracownie medyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowość, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania,
- b) terenowe urządzenia sportowe,
- c) wody powierzchniowe śródlądowe,
- d) zieleń urządzona,
- e) obiekty infrastruktury technicznej.

2. 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 przestrzenny** oraz **kształtowania krajobrazu**:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 3) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,3;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 10 metrów;
- 8) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 9) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:
 - a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - b) łupek,
 - c) blacha dachowa, z wyłączeniem blachy trapezowej;
- 10) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 11) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;
- 12) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na rysunku planu wymiarem;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 14) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 1KDPI.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** i opisanego jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez którą należy rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi

i gospodarczymi, wiatami i miejscami parkingowymi oraz towarzyszącą zielenią, wodami powierzchniowymi śródlądowymi, obiektami infrastruktury technicznej, dojazdami i powierzchniami utwardzonymi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi związane z obsługą klientów takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne, pracownie artystyczne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, poradnie i pracownie medyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania,
- b) terenowe urządzenia sportowe,
- c) wody powierzchniowe śródlądowe,
- d) zieleni urządzona,
- e) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,3;
- 3) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,3;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 10 metrów;
- 8) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 9) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:
 - a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - b) łupek,
 - c) blacha dachowa, z wyłączeniem blachy trapezowej;
- 10) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 11) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;
- 12) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 14) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 2KDPJ.

§ 21. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1KDPJ i 2KDPJ** oraz opisane jako *tereny ciągów pieszo-jezdnych* przeznacza się pod ciągi pieszo-jezdne wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu 2KDPJ dopuszcza się przeznaczenie podstawowe wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1KDPJ szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym wymiarem 7m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 2) dla terenu 2KDPJ szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym wymiarem 6m w miejscu wskazanym na rysunku planu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe.

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

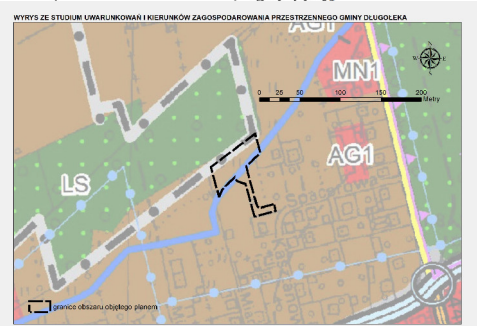
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Długołęka

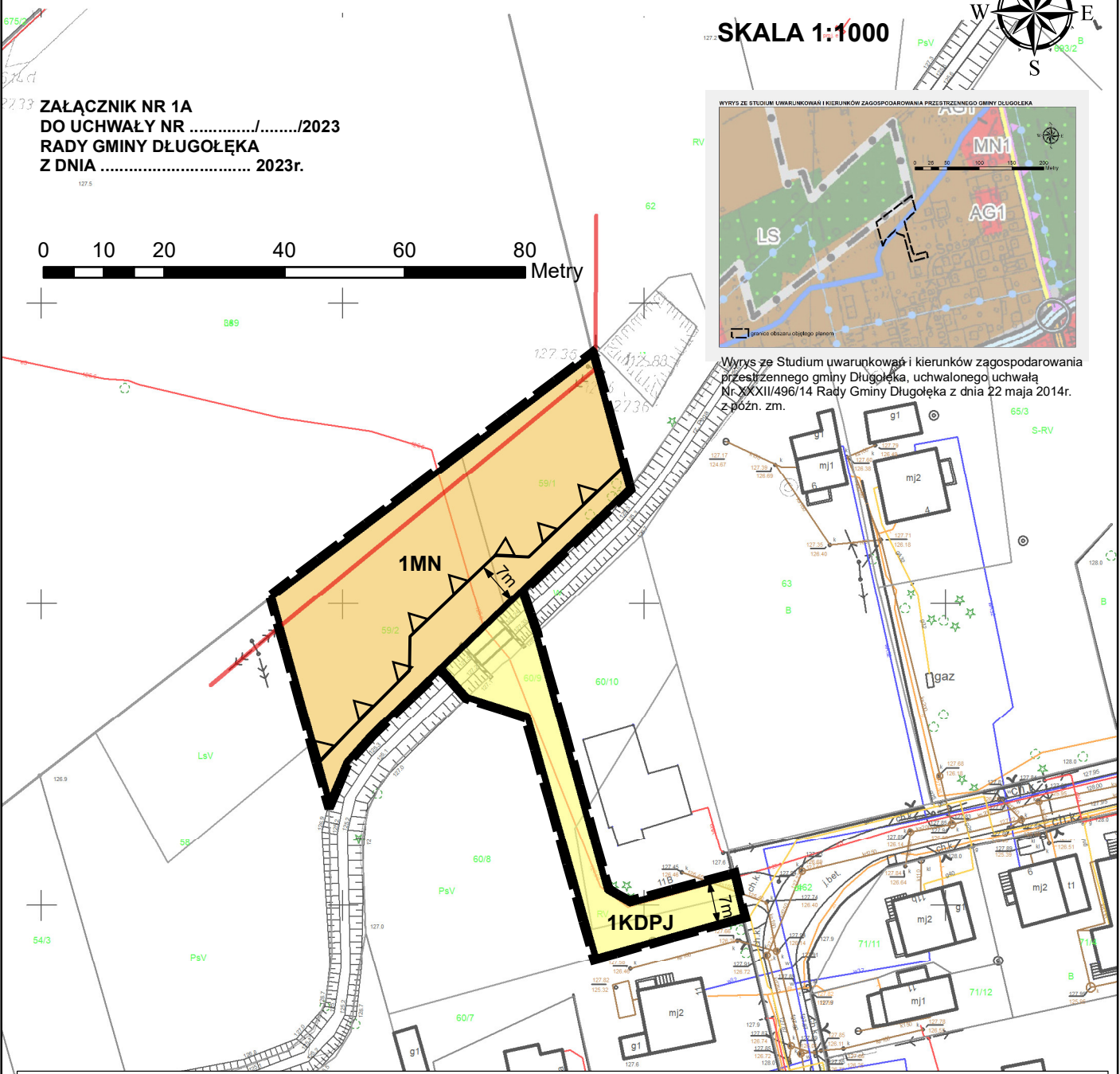
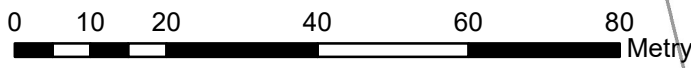
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WSI DŁUGOŁĘKA - MPZP DŁUGOŁĘKA XXI RYSUNEK PLANU



SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1A
DO UCHWAŁY NR/...../2023
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA
Z DNIA 2023r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka, uchwalonego uchwałą Nr XXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014r. z późn. zm.

Legenda

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego
- 1MN** symbole określające przeznaczenia terenów

Oznaczenia informacyjne

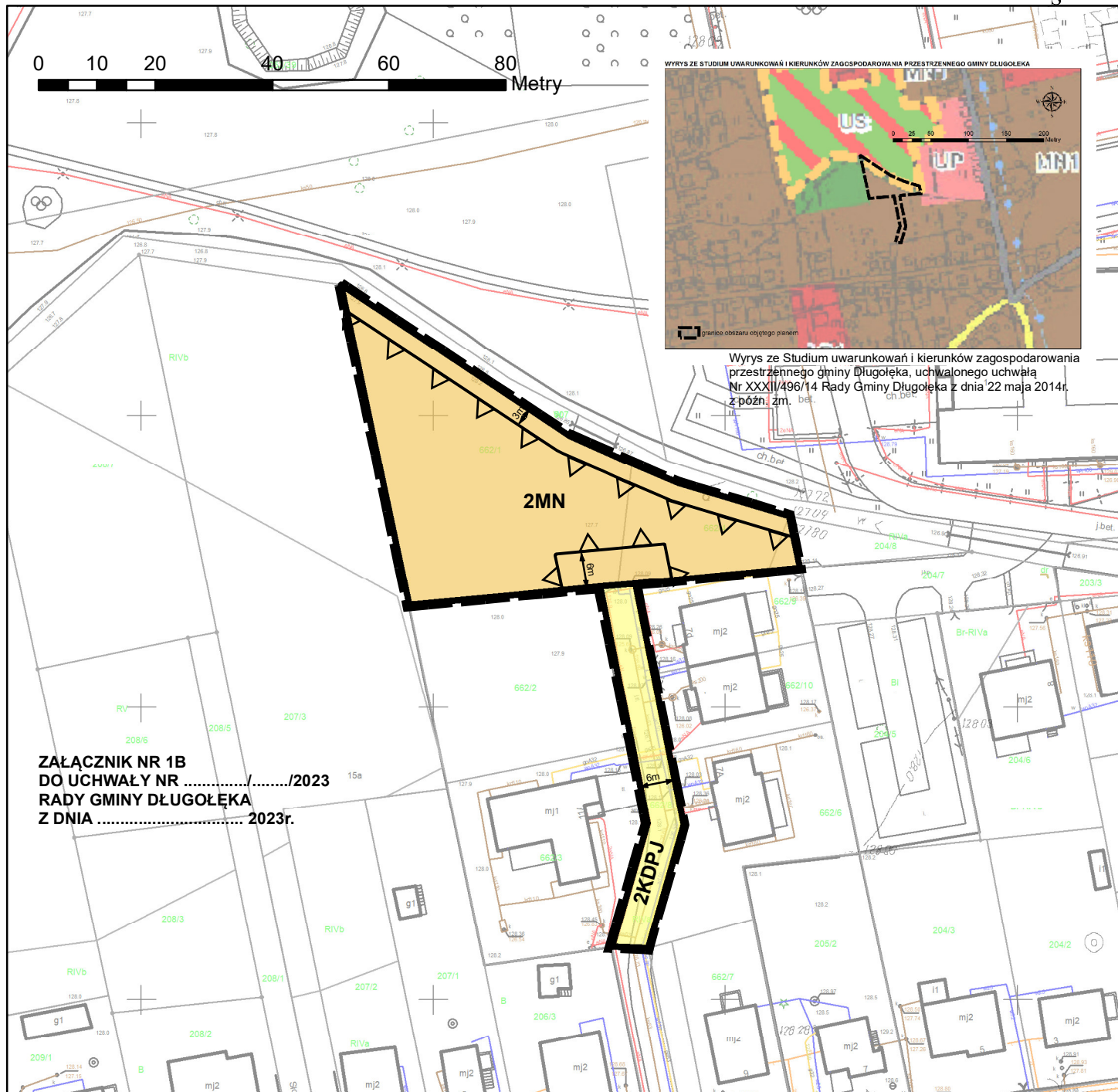
- linia napowietrzna średniego napięcia
- wymiar w metrach

Mapa zasadnicza - licencja nr TN.430.391.2022_0223_P z dnia 15 lutego 2022 r. wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WSI DŁUGOŁĘKA - MPZP DŁUGOŁĘKA XXI RYSUNEK PLANU








SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1B
DO UCHWAŁY NR/...../2023
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA
Z DNIA 2023r.

Legenda

-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego
- 2MN** symbole określające przeznaczenia terenów

Oznaczenia informacyjne

-  wymiar w metrach

Mapa zasadnicza - licencja nr TN.430.391.2022_0223_P z dnia 15 lutego 2022 r.
wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Długoleka
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długoleka - MPZP DŁUGOLEKA XXI

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 ustawowym terminie, to jest do dnia 1 marca 2023 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długoleka - MPZP DŁUGOLEKA XXI, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9.01.2023 r. do 8.02.2023 r., w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodnicząca Rady Gminy Długoleka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Długołęka

z dnia.....2023 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 Długołęka uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka - MPZP DŁUGOŁĘKA XXI wprowadza się nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji, która należy do zadań własnych gminy, będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.

Przewodnicząca Rady Gminy Długołęka

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Długołęka

z dnia 2023 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/...../2023 Rady Gminy Długołęka z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XXI

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXXV/392/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XXI.

W granicach opracowania przedmiotowego planu, znajdują się dwa odrębne obszary położone w miejscowości Długołęka. Pierwszy z nich to obszar w rejonie ulicy Kasztanowej, obejmujący działki nr 59/1, 59/2, 60/9 oraz część działki nr 496/3 obręb Długołęka, o powierzchni około 0,22 ha. Drugi obszar znajduje się w rejonie ulicy Słonecznej i obejmuje działki nr 662/1, 662/4 oraz część działki nr 662/8 obręb Długołęka, o powierzchni około 0,23ha.

Zgodnie z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka, przyjętym uchwałą nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długołęka z dnia 31 marca 2005r., obszar planu w rejonie ulicy Kasztanowej położony jest częściowo na terenie oznaczonym symbolem ZN z funkcją wiodącą: zieleń nieurządzona na gruntach rolnych. Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów budowlanych. W pozostałej części obszar przy ulicy Kasztanowej położony jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej oznaczonym symbolem MN oraz na terenie wód otwartych płynących WP. Natomiast obszar w rejonie ulicy Słonecznej położony jest częściowo na terenie oznaczonym symbolem ZP z funkcją wiodącą: zieleń parkowa. Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się lokalizację parku. W pozostałej części obszar położony jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej oznaczonym symbolem MN.

Najważniejszym zadaniem przedmiotowego opracowania, jest stworzenie nowych zapisów planistycznych zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka. Podjęcie uchwały w sprawie nowego planu miejscowego dla terenów w obrębie wsi Długołęka zostało zainicjowane na wniosek Wójta Gminy Długołęka, a jednocześnie wynika z nowych kierunków rozwoju oraz wytycznych zawartych w Studium. O sporządzenie planu miejscowego wnioskowali również mieszkańcy wsi Długołęka.

W szczególności należy podkreślić, że proponowane zapisy zmieniające dotychczasowe przeznaczenia nie naruszają ustaleń zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka przyjętego uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014r., z późn. zm. Zgodnie z zapisami w/w Studium, kierunek zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru określony został jako: tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) oraz częściowo tereny wód powierzchniowych (W).

Uchwalenie przedmiotowego planu powoduje, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała XXXII/581/2005 Rady Gminy Długołęka z dnia 31 marca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 6 maja 2005r. Nr 80 poz. 1763).

Obszar objęty planem, podzielony został na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Terenami tymi są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
- 2) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami 1KDPJ, 2KDPJ.

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 – nie zawarto ustaleń z uwagi na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;
- 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 przeznaczenia o dużej przydatności dla mieszkańców;
- prawo własności - poprzez przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z wnioskami właścicieli gruntu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu;
- 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, w sposób zwyczajowo przyjęty – na tablicy ogłoszeń wsi oraz BIP, 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 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 zachodziła potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z planowanych ciągów pieszo-jezdnym;
- 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 obszarze 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 tereny przeznaczone pod dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych, położone są w sąsiedztwie terenów uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej.

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 2018r. 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 Długołęka”.

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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

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 Długołęka