

**Projekt**

z dnia 6 października 2023 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu w obrębie wsi Stępin – MPZP STĘPIN III**

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/391/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Stępin – MPZP STĘPIN III, Rada Gminy Długołęka po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka (Uchwała Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r. ze zm.) uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Stępin – MPZP STĘPIN III, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w miejscowości Stępin w jej południowo-wschodniej części, zgodnie z granicą określoną na rysunku planu, o której 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 zgłoszonych 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas technologiczny od elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami.

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

- 1) **1MN, 2MN**– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1KDW, 2KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 3) **1R** – teren rolniczy. Wydziału Planowania

INSPEKTOR

Z-ca Kierownika  
Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami

Daria Spiewak-Wsolak

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, w tym przedstawione poza granicami obszaru opracowania, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają znaczenie wyłącznie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; **do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowi będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy miejsca parkingowe, urządzenia budowlane, zieleń towarzysząca, mała architektura, a także urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych oraz rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego 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, kontenerowe stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;
- 6) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunkach planu symbolem.

§ 5. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

## Rozdział 2. Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

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

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustanawia się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z granicą strefy przedstawioną na rysunku planu, w której obowiązuje harmonizowanie z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie brył istniejących budynków, w tym: kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, użytych materiałów budowlanych;
- 2) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 zawierającego przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 3) nowe obiekty winne być o zwartych bryłach, zakładane na rzucie prostokąta o licu tynkowanym lub klinkierowym;
- 4) dachy należy kształtować jako dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachu, o kącie nachylenia połaci dachowych 38° - 45°, pokrycie dachów z dachówki lub materiału imitującego dachówkę w kolorze ceglastym;
- 5) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych na elewacjach;
- 6) zakaz lokalizacji wszelkich konstrukcji wieżowych.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
  - a) 4 m<sup>2</sup> w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
  - b) 800 m<sup>2</sup> w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
  - a) 2 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
  - b) 18 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 9. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje pas technologiczny od elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia o szerokości 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W pasie technologicznym, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

§ 10. 1. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się, że dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez:

- 1) wyznaczone na rysunku planu tereny dróg wewnętrznych, oznaczone w planie symbolami 1 KDW i 2KDW;
- 2) drogę gminną przyległą do obszaru opracowania planu.

INSPEKTOR

*Anna Jelonek*

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te objekty.

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

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

4. W ramach określonej w ust. 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

**§ 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 w wysokości 30%.**

### **Rozdział 3.**

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

**§ 12. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN** i opisane jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym, wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi oraz wiatami, zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,20;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,4;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat i budynków oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 9 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem **§ 7 pkt. 4** oraz **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 kolorze: ceglonym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;
- 8) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) dla budynków mieszkalnych na maksymalnie 20% powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkami planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunkach planu wymiarami;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ustala się na 800 m<sup>2</sup>.

**§ 13. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW i 2KDW** i opisane jako *tereny dróg wewnętrznych*, przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) ustala się szerokości pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarami przedstawionymi na rysunkach planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie wydzielonych chodników i jezdni, a także w formie wspólnej nawierzchni pieszo-jezdnej, przy zastosowaniu obiektów służących uspokojeniu ruchu, takich jak: zieleń, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, opisany jako *teren rolniczy* przeznacza się, pod grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 wprowadza się, zakaz zabudowy w wyłączeniu obiektów liniowych sieci technicznych, niezmiennających rolnego przeznaczenia terenu.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę 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.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 4 budowę, rozbudowę i przebudowę (w tym skablowanie) rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej nie stosuje się ustaleń zawartych w §9.

4. Zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

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

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

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

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

§ 22. 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.

INSPEKTOR  
  
Anna Jelonek

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

Przewodniczący Rady

.....

*Magda Nikonor*  
  
radca prawny

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy w Długolece uchwala, co następuje:

§ 1. W ustawowym terminie, to jest do dnia 18.08.2023 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Stępin - MPZP STĘPIN III wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28.06.2023r. do 28.07.2023 r., w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

INSPEKTOR

  
Anna Jelonek





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długoleka

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

§ 1. 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Stępin - MPZP STĘPIN III przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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.

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

INSPEKTOR

*Jelonek*  
Anna Jelonek



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../ ... /  
Rady Gminy Długoleka  
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**

INSPEKTOR  
*Jelonek*  
Anna Jelonek



## UZASADNIENIE

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXXV/391/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Stępin – MPZP STĘPIN III.

Obszar objęty planem położony jest w miejscowości Stępin w jej południowo-wschodniej części. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok.2,38 i obejmuje części działek o numerach: 313, 314, 315 i 316/6.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Stępin zatwierdzony uchwałą nr XXI/421/2004 Rady Gminy Długołęka z dnia 29 kwietnia 2004r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 9.06.2004r. Nr 109, poz.1942). Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest częściowo na obszarze oznaczonym symbolem RP1 przeznaczonym pod tereny gruntów rolnych oraz częściowo na obszarze oznaczonym symbolem KD2 przeznaczonym pod tereny publicznej komunikacji drogowej - ulica kl."D" dojazdowa (w obszarach zainwestowanych) oraz w niewielkiej części na obszarze oznaczonym symbolem MN przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej.

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

Co również istotne, opisana powyżej zamiana zapisu planistycznego powoduje także, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała Nr XXI/421/2004 Rady Gminy Długołęka z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Stępin (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 109 z dnia 9 czerwca 2004 r. poz. 1942).

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,33 ha, oznaczony symbolem **1MN**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 1,75 ha, oznaczony symbolem **2MN**,
- 3) teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,23 ha, oznaczony symbolem **1KDW**,

INSPEKTOR

*Jelonek*  
Anna Jelonek

- 4) teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,07 ha, oznaczony symbolem **2KDW**,
- 5) teren rolniczy, o powierzchni ok. 0,04 ha, oznaczony symbolem **1R**.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapisanie bardziej atrakcyjnego z punktu widzenia wartości terenu przeznaczenia;
- prawo własności - poprzez przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z interesem właścicieli gruntu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do

sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

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

Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy 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 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 bezpośrednio przyległych, istniejących i planowanych dróg; jednocześnie dążono do wyznaczania nowych terenów komunikacji w maksymalnym nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych przy eliminacji tzw. podwójnej obsługi komunikacyjnej działek;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie zapewniono możliwość realizacji chodników oraz jezdni na terenach przeznaczonych pod komunikację; dopuszczono także zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego o charakterze uspokojonym.

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

INSPEKTOR  
*Anna Jelonek*  
Anna Jelonek

**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 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Długoleka. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Długoleka”.

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

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

Z uwagi, na wyznaczony nowy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2,04 ha), przewiduje się dochód z tytułu poboru tzw. opłaty planistycznej do budżetu gminy. Dodatkowo realizacja nowej zabudowy w przyszłości spowoduje naliczenie dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości, a tym samym pewien wzrost dochodu gminy. Jednocześnie z ustaleń planu nie wynika konieczność wykupów terenów pod cele publiczne (obsługę należy zapewnić poprzez planowane drogi wewnętrzne oraz przyległą do granic opracowania istniejącą drogę gminną).

Ponadto z ustaleń planu wynika konieczność nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (konieczność rozbudowy sieci technicznej na terenie przyległej do granic opracowania planu drogi gminnej).

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.

.....