

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 obrębu wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XII**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz 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.) w związku z uchwałą nr XXXV/397/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XII, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Długołęka nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r. ze zmianami, uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XII, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

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

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 2) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **inwestycje uciążliwe** – należy przez to rozumieć inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - b) zabudowy usługowej innej niż centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - c) garaży, parkingów lub zespołów parkingów samochodowych,
 - d) dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie;

INSPEKTA

 Anna Jelonok

- 5) **ustawa** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 6) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego, za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i definicjami słownikowymi.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i/lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren produkcji, składów i magazynów, teren usług – **P/U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**.

§ 5. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę możliwość lokalizacji placów postojowych, ciągów pieszych, zieleni wraz z infrastrukturą techniczną, a także zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 3) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 6. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) ustala się zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 2) celem ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach objętych planem zakazuje się inwestycji uciążliwych, zgodnie z definicją ustaloną w §2 ust. 1 pkt 3;
- 4) na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem **IKDD** oraz drogi położone poza granicami planu;
- 2) możliwość wydzielenia dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja, w liczbie:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej oraz obiektów składów i magazynów nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 4 pracowników,
 - b) dla zabudowy usługowej nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 4) obowiązek realizacji miejsc do parkowania w formie utwardzonych placów postojowych, garaży lub wiat;
- 5) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową analogicznie jak dla ustalonych w przepisach odrębnych dróg publicznych stref ruchu zamieszkania.

§ 9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) w kwestii ogólnych zasad uzbrojenia terenów w **infrastrukturę techniczną**, w granicach planu dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci dystrybucyjnych infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki terenowe, techniczne lub ekonomiczne determinują inne ich sytuowanie;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych o mocy nie większej niż ograniczono przepisami w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 4) w zakresie usług **telekomunikacyjnych** ustala się:
 - a) powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie przewodowej i bezprzewodowej,
 - b) prowadzenie linii kablowych w formie podziemnej;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej,
 - b) możliwość zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 6) przez teren objęty planem przebiega **gazociąg wysokiego ciśnienia** (gs 200 i gw 500), wzdłuż którego obowiązuje ograniczenie w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się budowę infrastruktury w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** do celów bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć wody;
- 10) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, przy czym ścieki odprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
 - b) możliwość stosowania instalacji do indywidualnego oczyszczenia ścieków oraz ich tymczasowego gromadzenia,

INSPEKTOR
Jelonek
Anna Jelonek

c) zakaz odprowadzania ścieków na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

11) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

a) retencjonowanie wód opadowych,

b) dopuszczenie odprowadzania niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej,

c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

12) w **zakresie gospodarki odpadami** ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem:

1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie zabudowy wolnostojącej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,8;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m, a dla zabudowy gospodarczej, garażowej oraz wiat nie większa niż 5 m;

4) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m²;

5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 50° i dowolnym pokryciu, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dopuszczenie dachów płaskich zabudowy gospodarczej, garażowej oraz wiat;

7) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.

3. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie: teren produkcji, składów i magazynów, teren usług.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,2;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m;

4) geometria dachów: dachy o dowolnym kształcie i pokryciu;

5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

3. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

4. W zakresie zasad zagospodarowania, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów o transporcie kolejowym.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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


**Przewodniczący
Rady Gminy Długoleka**

INSPEKTOR

Anna Jelonek

Magda Nikonor

radca prawny

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Magdalena Tomala

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 Mirków - MPZP MIRKÓW XII

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XII, w dniach od 16.03.2023 r. do 18.04.2023 r., a także w okresie składania uwag do dnia 11.05.2023 r., nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

INSPEKTOR

Anna Jelonek

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Długoleka
z dnia.....2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XII

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XII przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

INSPEKTOR

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

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XII, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr XXXV/397/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XII, zwanego dalej „projektem planu miejscowego”.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego powyższe nie występują. Ponadto plan nie zawiera wskazanych poniżej elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

- 9) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Załącznikami do uchwały są:

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

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Długołęka nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r. ze zmianami, zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt obejmuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XII o powierzchni obszaru ok. 1,3 ha.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabarytów budynków, określono geometrię dachów dopasowaną do otoczenia występującego poza granicami planu;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy. Projekt planu reguluje także m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - plan nie odnosi się bezpośrednio do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z uwagi na brak występowania takich elementów w granicach planu. Jednakże projekt planu będzie podlegał uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także ustalono w § 9 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz poprzez zapisy §7 wskazujące obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej;
- 7) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt zostanie przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do potrzeb interesu publicznego. Natomiast ograniczenia zawarte w przedmiotowej uchwale zabezpieczają okolicznych mieszkańców przed możliwym oddziaływaniem prowadzonej inwestycji, dodatkowo wyznaczone tereny dróg publicznych zapewniają obsługę terenów i ciągłość oraz spójność systemu komunikacji;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną oraz ciepłą. Ponadto nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Długoleka w dniu 16.03.2022 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zostanie zapewniony ponowny udział społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie ogłoszenia/obwieszczenia oraz zapewnienie możliwości składania uwag i ustaloną dyskusję publiczną;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z dyskusji publicznej, o której mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostanie sporządzony protokół. Natomiast cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały spełnione poprzez zapisy w § 9 projektu planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag,

INSPEKTOR
Anna Jelonek
Anna Jelonek

zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość partycypacji społeczeństwa. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, został spełniony w obowiązującym planie, a projekt planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie. Jednocześnie projekt planu został wykonany zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i z poszanowaniem ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Gminy Długoleka Uchwałą 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, dokonała oceny Studium i planów miejscowych. W §1 uchwały uznała za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka, przyjęte uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014 r., gdzie uznano, że jego zmiana nie jest obecnie konieczna.

W wyniku podjęcia uchwały nr XL/471/22 Rady Gminy Długoleka z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka dla terenu położonego w obrębie Piecowice, o nazwie STUDIUM PIECOWICE I, nie określono zmian na obszarze objętym niniejszym projektem planu miejscowego.

W wyniku podjęcia uchwały nr LI/591/22 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka dla terenu położonego w obrębie Wilczyce, o nazwie STUDIUM WILCZYCE II oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka dla terenu położonego w obrębie Długoleka, o nazwie STUDIUM DŁUGOLEKA III, również nie określono zmian na obszarze objętym niniejszym projektem planu miejscowego.

W kontekście planów miejscowych wykazano również ich aktualność, w tym także tego obowiązującego na obszarze opracowania. Niemniej jednak wskazano na możliwość jego zmiany zgodnie z nowymi wytycznymi, aktualnymi przepisami prawa bądź też potrzebami mieszkańców czy inwestorów.

W związku z powyższym zachodzi większość przesłanek do przystąpienia do zmiany planu w opracowywanym terenie.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 23.09.2021 r. Wójt Gminy Długoleka ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 15.04.2022 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W

wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające, natomiast nie pojawiły się żadne wnioski „indywidualne”. Uwzględniając złożone wnioski, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium przygotowany został projekt planu miejscowego. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Przygotowano również wymagane prognozy.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje teren zlokalizowany przy zachodniej granicy administracyjnej gminy Długołęka, w obrębie Mirków. Łączna powierzchnia planu wynosi ok. 1,3 ha i stanowi wypełnienie potrzeb mieszkańców w tym obszarze.

Projekt zakłada ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – **MN**, teren produkcji, składów i magazynów, teren usług – **P/U** oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**.

Plan wypełnia dyspozycje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zawierają rozwiązania mające na celu ograniczenia negatywnego oddziaływania potencjalnych inwestycji na tym terenie, formułując ograniczenie przed hałasem. Plan ustala parametry zabudowy uwzględniając otaczającą zabudowę, geometrię dachów, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

6. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

INSPEKTOR
Anna Jelonek
Anna Jelonek

