

Projekt

z dnia 7 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2023 r.

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

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 XXXI/355/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długołęka – MPZP DŁUGOŁĘKA XVIII, 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 zmianami) uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

2. Obszar objęty planem położony jest w miejscowości Długołęka w jej centralnej części w rejonie ulic Władysława Broniewskiego i Mikołaja Kopernika, zgodnie z granicami określonymi na rysunkach planu, o których 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 rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 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;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej.

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

- 1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **1KPJ** – teren ciągu pieszo jezdni.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunkach planu, 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 stanowić 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 oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie 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) **terenie** - 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) 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak 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 terenie oznaczonym na rysunkach planu symbolami **1MN**, obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustanawia się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem, w której obowiązuje harmonizowanie z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, poprzez następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami **rozdziału 3** zawierającego przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 2) nowe obiekty winne być realizowane na rzucie prostokąta o licu tynkowanym lub klinkierowym;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów okładzinowych na elewacjach;
- 4) obowiązuje 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 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
 - b) 800 m² 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 **ustaleń dotyczących komunikacji**, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

- 1) dostępy poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić wyłącznie poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego w planie symbolem **IKPJ**.
- 2) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

2. 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 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego;
- 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

3. W ramach określonej w ust. 2 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 10. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte rozdziale 3 dotyczące terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **IKPJ**.

§ 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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN** i opisany jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* przeznacza się pod poszerzenie przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zagospodarowanie służące poprawie przyległych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie zieleni przydomowej, dojeżdż i dojazdów, miejsc parkingowych oraz urządzeń budowlanych.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** i opisany jako *teren zabudowy usługowej* przeznacza się pod:

- 1) **usługi handlu detalicznego** o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) **gastronomię**;
- 3) **ochronę zdrowia** w formie aptek i gabinetów lekarskich, a także gabinetów takich jak: kosmetyczne, weterynaryjne;
- 4) **rekreację i rozrywkę** w formie działalności takich jak: siłownie, solaria, kręgielnie, kluby fitness, sale bilardowe, sale taneczne;
- 5) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów, takie jak: banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura takie jak: finansowe, rachunkowe, księgowość, ubezpieczeniowe, podróży, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania;
- 6) **mieszkania towarzyszące**, przez które należy rozumieć nie więcej niż 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku posiadającym lokale usługowe, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynku.

2. Na terenie, 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 0,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,2;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,8;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 15%;
- 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:
 - a) 7,5 m w przypadku dachów płaskich,
 - b) 10 m w przypadku dachów stromych;
- 7) dachy budynków należy kształtować jako płaskie lub strome kryte dachówką o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczającej zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 9) w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni średniej i wysokiej, w szczególności w formie żywopłotów i szpalerów drzew.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KPJ** i opisany jako *tereny ciągu pieszo-jezdnego*, przeznacza się pod publiczny ciąg pieszo-jezdny wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) ustala się szerokości ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i o wymiarach zgodnych z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie w formie wspólnej nawierzchni pieszo-jezdnej, dopuszcza się obiekty służące uspokojeniu ruchu, takie jak: zielen, mała architektura, wydzielone miejsca postojowe.

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

3. 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.

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.

Starszy Specjalista


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.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu
Rada Gminy Długoleka uchwała, co następuje:**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy w Długolece uchwała, co następuje:

§ 1. W ustawowym terminie, to jest do dnia 17.10.2023 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długoleka – MPZP DLUGOLEKA XVIII wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28.08.2023r. r. do 26.09.2023 r., w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Starszy Specjalista


Anna Jelonek

Id: FF193253-FFDA-4F54-957E-A7FC798208E9. Projekt

Strona 1

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Długoleka
z dnia.....2022 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 Długoleka – MPZP DŁUGOLEKA XVIII 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.

Starszy Specjalista

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

Starszy Specjalista:


Anna Jelonek

UZASADNIENIE

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXXI/355/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Długoleka – MPZP DŁUGOLEKA XVIII.

Obszar objęty planem położony jest w miejscowości Długoleka w jej centralnej części, w rejonie ulic Władysława Broniewskiego i Mikołaja Kopernika. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 0,21 ha i obejmuje działki o numerach: 218/4 i 218/3, a także części działek o numerach: 699, 219/17, 473.

Aktualnie obszary planu stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane oraz działki drogowe. Na terenie znajdują się budynki usługowe w tym apteka, sklep spożywczy oraz inne punkty usługowe, a także parking terenowy. Dotychczasowe przeznaczenie, wynikające z uprzednio sporządzonego planu (*uchwała Nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka*), określone zostało w przeważającej mierze jako „tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych gruntów rolnych”, (oznaczone na uprzednim rysunku planu symbolem „U/P1”) a ponadto jako „teren komunikacji drogowej ulica klasy „D” dojazdowa (istniejące ulice gminne oraz projektowane ulice wewnętrzne)” - oznaczony na uprzednim rysunku planu symbolem „KD”.

Najważniejszym zadaniem przedmiotowego opracowania, jest zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz doprecyzowanie przeznaczenia, zgodnie ze złożonym wnioskiem.

Planowane zamierzenia nie są sprzeczne z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka (przyjętym uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014 r. ze zm.). Zgodnie z zapisami w/w Studium, kierunek zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru określony został jako „*tereny funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych*” (AG1), a także (w mniejszym fragmencie) jako „*tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej*”(MN1), gdzie dopuszczono zagospodarowanie uzupełniające w formie dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów.

Co równie istotne, opisana powyżej zamiana zapisu planistycznego powoduje także, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała Nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 80 z dnia 6 maja 2005 r. poz. 1763).

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. 0,02 ha, oznaczony symbolem **1MN**,
- 2) teren zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,16 ha, oznaczony symbolem **1U**,
- 3) teren ciągu pieszo-jezdnego, o powierzchni ok. 0,03 ha, oznaczony symbolem **1KPJ**,

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 jednorodziną 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 wglądu nie złożono żadnych uwag - w związku z brakiem uwag nie zachodziła potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących ciągów komunikacyjnych;
- 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 na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie przebudowy i rozbudowy strefy zurbanizowanej. Ponadto obszar objęty planem jest w pełni uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej.

Starszy Specjalist:

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 dopuszczoną w planie możliwość rozbudowy budynków usługowych przewiduje się zwiększenie dochodu z tytułu dodatkowych opłat 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 istniejące ciągi komunikacyjne).

Ponadto z ustaleń planu nie wynika konieczność nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (obszar jest uzbrojony w niezbędne sieci techniczne).

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.