

Projekt

z dnia 8 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA IV**

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 XXIX/338/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA IV, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Długoleka nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r. ze zmianami, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Borowa – MPZP BOROWA IV, zwany dalej „planem”.


2. Załącznikami do planu są:

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m;
- 4) **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: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

Starszy Specjalista

  
Anna Jelonek

Wydział Urbanistyki i  
Przebudowy i Gospodarki  
Przebudowy i Gospodarki



- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi należące do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w tym m. in. usługi oświatowe, społeczno-kulturalne;
- 9) **usługach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć obszary lokalizacji budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami, miejsca do wypoczynku wraz z budynkami i obiektami związanymi z obsługą i zapewniającymi prawidłowe funkcjonowanie usług sportu i rekreacji;
- 10) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i wiaty.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ograniczonego zagospodarowania wynikająca z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) w celu zapewnienia ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, na terenach:
  - a) oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**, obowiązują standardy jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - b) oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, obowiązują standardy jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków wodnych i rowów;
- 3) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dystrybucyjnej.

§ 6. W zakresie **wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznie dostępnych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) minimalną powierzchnię działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną od 70° do 110°;
- 3) ustalone w pkt 2 lit. a i b zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną, dla której ustala się:
- a) minimalną powierzchnię działki – 4 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki – 2 m.

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

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej i dystrybucyjnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
  - b) lokalizację stacji transformatorowej kontenerowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1E**;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej lub poprzez indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się zaopatrzenie na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć wody;
- 7) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, przy czym ścieki odprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się możliwość stosowania instalacji do indywidualnego oczyszczenia ścieków,
  - c) ustala się możliwość lokalizacji przepompowni ścieków,
  - d) do czasu objęcia obszaru obsługą sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków;
- 8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
  - a) ustala się retencjonowanie wód opadowych, odprowadzenie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną** ustala się zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w **zakresie gospodarki odpadami** ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg publicznych **1KDD** i **2KDD** oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) uzupełnienie podstawowej obsługi komunikacyjnej w postaci drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą, w liczbie:

- a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej,
  - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny na terenach MN;
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu i zamieszkania w liczbie zgodnej ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

**§ 10.** W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**, w tym zakazu zabudowy, ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania, wynikającą z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 14 m, dla której obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów.

**§ 11.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0,01%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie: teren usług publicznych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- a) usługi publiczne,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) zieleń urządzoną wraz z infrastrukturą rekreacyjną,
- d) parkingi, ciągi piesze i zabudowę towarzyszącą.

3. 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 w przedziale pomiędzy 0 a 0,6;
- 3) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych z zastrzeżeniem pkt 4, nie może przekraczać 10 m, przy czym maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 4) wymiar pionowy zabudowy towarzyszącej mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych budynków nie może być większy niż 4 m;
- 5) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu gruntu przy tej budowli do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 10 m;
- 6) geometria dachu:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 7) dla dachów o kącie nachylenia połaci powyżej 30° obowiązek stosowania dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40%.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie zabudowy wolnostojącej.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,5;
- 3) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych z zastrzeżeniem pkt 4, nie może przekraczać:
  - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 5 m dla zabudowy towarzyszącej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 5) geometria dachu: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie dachów płaskich zabudowy towarzyszącej;
- 7) dla dachów o kącie nachylenia połaci powyżej 30° obowiązek stosowania dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60%;
- 9) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku o funkcji mieszkalnej na każde rozpoczęte 600 m<sup>2</sup> powierzchni działki.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej, a także dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych, o szerokości min. 8 metrów.

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI** i **2ZI** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni izolacyjnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i parkingów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD** stanowi poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej znajdującej się poza granicą planu miejscowego.

3. Dla terenu **1KDD** ustala się szerokość 7 m, jak na rysunku planu.

4. Dla terenu **2KDD** ustala się szerokość od 8 m do 10 m, jak na rysunku planu.

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

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość 8 m, jak na rysunku planu.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest pod lokalizację stacji transformatorowej kontenerowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wymiary 6 m x 7 m, jak na rysunku planu.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**.

Starszy Specjalista

  
Anna Jelonek

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

**Przewodniczący**  
**Rady Gminy Długołęka**

*Magda Nikonor*

  
radca prawny

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

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA IV**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Długoleka postanawia nie uwzględnić uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA IV, trzykrotnie wyłożonego do publicznego wglądu – w dniach od 14 listopada 2022 r. do 19 grudnia 2022 r. (termin składania uwag: do 16 stycznia 2023 r.), od 08 maja 2023 r. do 06 czerwca 2023 r. (termin składania uwag: do 27 czerwca 2023 r.) oraz od 29 sierpnia 2023 r. do 19 października 2023 r. (termin składania uwag: do 03 listopada 2023 r. – zawartych w załączonej „Liście uwag nieuwzględnionych (...)”, stanowiącej integralną część niniejszego rozstrzygnięcia.

Starszy Specjalista

  
Anna Jelonek





**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLADU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WSI BOROWA – MPZP BOROWA IV  
WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nr uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr działki lub symbol w mpzp)	Ustalenia projektu mpzp dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	01.12.2022 r.	1.1.	§7 pkt 2) a) minimalna powierzchnia działki 1000 m <sup>2</sup>					<b>Uwaga bezasadna</b> Ustalenia planu są zgodne z treścią wniosku.
		1.2.	§7 pkt 2) a) – minimalna powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą 1200 m <sup>2</sup> (2x600 m <sup>2</sup> ) – minimalna powierzchnia działki pod budynek dwulokalowy 1200 m <sup>2</sup>					<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Zapisy planu dopuszczają wyłącznie zabudowę wolnostojącą.
		1.3.	§7 pkt 2) b) minimalna szerokość frontu działki bez zmian – min. 20 m					<b>Uwaga bezasadna</b> Ustalenia planu są zgodne z treścią wniosku.
		1.4.	§9 pkt. 3 lit. a) obowiązek zapewnienia min. 3 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m <sup>2</sup> powierzchni usługowej	Tereny ozn. w projekcie planu symbolami 1MN, 2MN, 1UP	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług publicznych			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Po ponownej analizie proponuje się skorygowanie na zapisu na 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 75 m <sup>2</sup> powierzchni usługowej. Wprowadzenie regulacji ustalającej 3 miejsca na 100 m <sup>2</sup> , czyli 1 na 33 m <sup>2</sup> nie znajduje uzasadnienia praktycznego dla zabudowy usługowej, która została w planie dopuszczona.
		1.5.	§12 ust. 3 pkt. 1 powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%					<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Po ponownej analizie proponuje się skorygowanie zapisu na powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%.

	<p>§12 ust. 3 wymiar pionowy budynków – nie zezwala się na lokalizację budynków z dachem płaskim, za wyjątkiem budynków towarzyszących</p>			<p>x</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Jeżeli w konstrukcji budynku przewidziano dach płaski to za kalenicę uznaje się najwyższy punkt dachu. Zapis planu został sformułowany prawidłowo. Nie jest zasadnym, aby dla zabudowy funkcji podstawowej ograniczać możliwość realizacji dachów płaskich. W projekcie planu w zapisach §12 ust. 3 pkt 6 lit a dla zabudowy na terenie UP dopuszczono dachy płaskie, w zapisach ust. 3 pkt 6 lit a, które są uzasadnione biorąc pod uwagę ustaloną funkcję.</p>
<p>1.7.</p>	<p>§13 ust. 2 pkt 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%</p>			<p>x</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Po ponownej analizie proponuje się skorygowanie zapisu na powierzchnia zabudowy nie większa niż 25%.</p>
<p>1.8.</p>	<p>§13 ust. 2 pkt 5) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie 35-45°</p>			<p>x</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Biorąc pod uwagę sąsiedztwo terenu UP, gdzie dopuszczono dachy płaskie, oraz to, że wyznaczony nowy teren zabudowy mieszkaniowej tworzy przestrzennie oddzielną jednostkę mieszkalną, rozdzieloną linią energetyczną wraz ze strefą ograniczenia w zabudowie od istniejącej zabudowy. zasadnym jest, aby dopuścić dachy umożliwiające realizację połaci dachowych od 30 stopni, a nie jak zawarto w uwadze 35. Należy w tym miejscu mieć również na uwadze, że w wielu projektach typowych przewidywane są dachy o kącie nachylenia połaci 32-33 stopnie.</p>
<p>1.9.</p>	<p>§13 ust. 3 minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup></p>			<p>x</p>	<p><b>Uwaga bezasadna</b> Ustalenia planu są zgodne z treścią wniosku.</p>
<p>1.10.</p>	<p>§13 ust. 3 – minimalna powierzchnia działki pod zabudowę bliźniacza 1200 m<sup>2</sup> (2x600 m<sup>2</sup>) – minimalna powierzchnia działki pod budynek dwulokalowy 1200 m<sup>2</sup> – w budynku dopuszcza się maksymalnie dwa lokale mieszkalne – nie dopuszcza się zabudowy szeregowej</p>			<p>x</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Zapisy planu dopuszczają wyłącznie zabudowę wolnostojącą.</p>

1.11.	Rozszerzenie zakresu planu do końca terenu oznaczonego na mapce studium kolorem brązowym	x	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Uwaga dotyczy terenu położonego poza granicami opracowania mpzp. Plan realizowany jest zgodnie z uchwałą intencyjną nr XXIX/338/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 25 marca 2021 r., w której został wskazany zakres opracowania mpzp Borowa IV.
1.12.	Uwaga odnośnie załącznika graficznego – pomyłkowe oznaczenie linii skali, wniosek o poprawę (skok o 20 m, całość 100 m).	x	<b>Uwaga bezzasadna</b> Podziałka liniowa na rysunku planu w sposób prawidłowy odwzorowuje przyjętą skalę.
2	2.1.	x	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obowiązuje na wskazanym we wniosku terenie (ul. Świerkowa) został sporządzony w 2004 r., według ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejszy projekt mpzp został natomiast dostosowany do obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym ustalenia szczegółowe zawarte w planie z 2004 r. nie odpowiadają obecnym standardom sporządzania planów miejscowych.
2.2.	Wniosek o ustalenie minimalnej wielkości działki mieszkalnej – 1000 m <sup>2</sup> z zaznaczeniem, iż może na niej stać budynek najwyższej dwumieszkalniowy.	x	<b>Uwaga bezzasadna</b> Ustalenia planu są zgodne z treścią wniosku.
2.3.	Wniosek o zastosowanie ustaleń uniemożliwiających budowanie budynków szeregowych i tzw. czworaków (tj. bliźniaków po dwa lokale mieszkalne każdy, argumentowany opinią, iż system dróg prowadzących do terenów MN1 i MN2 nie jest dostosowany do dużej liczby mieszkańców i samochodów.	x	<b>Uwaga bezzasadna</b> Ustalenia planu dla terenów 1MN i 2MN dopuszczają jedynie zabudowę mieszkaniową jednorodinną w formie wolnostojącej. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, ustalenia aktów prawa, jakim jest niewatpliwie plan miejscowy, należy formułować w sposób zgodny z zasadami techniki prawodawczej. Odnoszenie się do obiektów, których lokalizacji w planie nie dopuszczono, byłoby niepoprawnym w świetle powyższego. Z tego też względu uwzględnienie uwagi jest niezasadne.
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług publicznych		
	Tereny ozn. w projekcie planu symbolami 1MN, 2MN, IUP		



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

## ROZSTRZYGNIECIE

**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 terenu objętego miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA IV**

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 Borowa – MPZP BOROWA IV 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.

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 do uchwały  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA IV**

**1. Podstawa podjęcia uchwały**

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA IV, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXIX/338/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Borowa – MPZP BOROWA IV, 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) 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 granice 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) 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 granice 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 Długoleka uchwalonego uchwałą Rady Gminy Długoleka nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r. z późniejszymi zmianami, zwanego dalej studium. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

## 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 ład 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;
- 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. Określono również zasady gospodarowania odpadami;
- 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 §10 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;
- 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, ciepłą oraz odnawialnych źródeł energii i gospodarki odpadami. 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 dniu 6.05.2021 r. ogłoszenie w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Długołęka, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zostanie zapewniony ponowny udział społeczeństwa, przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie ogłoszenia/obwieszczenia oraz zapewnienia 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 i opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu. Natomiast cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również 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, 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 udziału 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 środowiska, 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 Długołęka Uchwałą Nr XXXIX/473/18 z dnia 9 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Długołęka, dokonała oceny Studium i planów miejscowych. W §1 uchwały uznała za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka, przyjęte uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r., gdzie uznano, że jego zmiana nie jest obecnie konieczna.

W wyniku późniejszego podjęcia uchwał:

– Nr XL/471/22 Rady Gminy Długołęka z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka dla terenu położonego w obrębie Piecowice, o nazwie STUDIUM PIECOWICE I,

Starszy Specjalista

  
Anna Jelonek

– Nr LI/591/22 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 grudnia 2023 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,

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. Jednakże wskazano na możliwość jego zmiany zgodnie z nowymi wytycznymi, aktualnymi przepisami prawa czy potrzebami mieszkańców czy inwestorów.

W związku z powyższym zachodzi większość przesłanek do przystąpienia do zmiany planu w granicach opracowywanego terenu.

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

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 6.05.2021 r. Wójt Gminy Długoleka ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 9.06.2021 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 19 wniosków „indywidualnych”, oraz otrzymano wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy.

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

Obszar opracowania obejmuje teren zlokalizowany w zachodniej części gminy, w obrębie Borowa. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 4 ha, a przyjęte w jego ramach ustalenia stanowią wypełnienie potrzeb mieszkańców w tym obszarze.

Projekt ustala przeznaczenie pod teren usług publicznych – **UP**, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**, teren zieleni izolacyjnej – **ZI**, teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**, teren drogi wewnętrznej – **KDW** oraz teren infrastruktury elektroenergetycznej – **E**.

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. Ustala parametry zabudowy oraz ustala 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.

Wójt Gminy Długoleka