

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi
Śliwice – MPZP ŚLIWICE V**

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/393/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice – MPZP ŚLIWICE V, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014r. z późn. zm. Rada Gminy Długołęka uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice – MPZP ŚLIWICE V, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, o którym 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 do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 PN6,3MPa.

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) 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 jak: tarasów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;

- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
 - a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza lokalizacji obiektów takich jak: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połączeń dachowych mniejszym niż 12°.

§ 5.1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) **IMN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) **IKDPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

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

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

§ 6. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:**

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje teren biologicznie czynny;
- 2) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §14;
- 3) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §17;
- 4) obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

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

§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 PN6,3MPa, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust. 3 i 4.

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

- 1) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 900 m²;
- 3) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 5 m;
- 4) dla terenów dróg i infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 11. 1. W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji** ustala się co następuje - dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości min. 5m.

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

3. Obowiązują miejsca parkingowe co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług w budynku mieszkalnym jednorodinnym, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla obiektów usługowych.

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

§ 12. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 1KDPJ w wysokości 30%.

Rozdział 3.

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

§ 13. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. 1. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 2, poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej.

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

3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem ust. 5, poprzez rozdzielczy system kanalizacji deszczowej.

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

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

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

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

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

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

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

3. Wzdłuż przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 PN 6,3MPa obowiązuje strefa kontrolowana, wyznaczona na rysunku planu o szerokości 40m (po 20 m od osi w obu kierunkach).

4. W strefie kontrolowanej, o której mowa w ust. 3 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 19. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 4.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez którą należy rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi, wiatami i miejscami parkingowymi oraz towarzyszącą zielenią, wodami powierzchniowymi śródlądowymi, obiektami infrastruktury technicznej, dojazdami i powierzchniami utwardzonymi,
- b) usługi związane z obsługą klientów takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne, pracownie artystyczne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, poradnie i pracownie medyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania,
- c) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- d) gastronomia,
- e) obiekty opieki nad dzieckiem;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) terenowe urządzenia sportowe,
- b) wody powierzchniowe śródlądowe,
- c) zieleń urządzona,
- d) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, stanowiącej inwestycje celu publicznego;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;
- 3) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,35;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 10 metrów;
- 8) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 9) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 10) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;

- 11) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:
 - a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - b) blacha dachowa, z wyłączeniem blachy trapezowej;
- 12) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 900 m² dla zabudowy jednorodzinnej;
- 14) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu 1KDPJ.

§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDPJ** opisany jako *teren ciągu pieszo-jezdnego* przeznaczony pod ciąg pieszo-jezdny wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym wymiarem 6,5m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się powiązanie terenu z drogą usytuowaną po południowej stronie obszaru objętego planem.

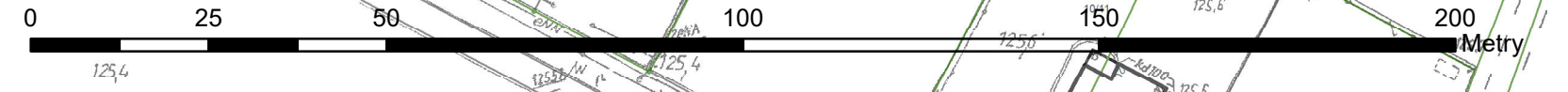
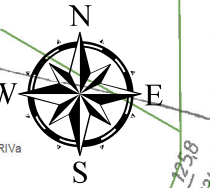
Rozdział 5. Przepisy końcowe.

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

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

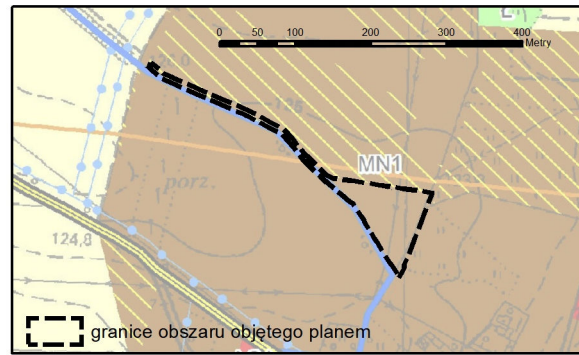
Przewodniczący Rady Gminy Długołęka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WSI ŚLIWICE - MPZP ŚLIWICE V RYSUNEK PLANU



SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1



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

Legenda

- granicze obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego
- MN/U symbole terenów
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 PN6,3MPa

Oznaczenia informacyjne

- wymiar w metrach
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 PN6,3MPa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Długołęka

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice - MPZP ŚLIWICE V

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

§ 1. W ustawowym terminie, to jest do dnia 29 grudnia 2023 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice - MPZP ŚLIWICE V, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 listopada 2023 r. do 6 grudnia 2023 r., w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy Długołęka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Długołęka

z dnia.....2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Długołęka

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Długołęka

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../2024 Rady Gminy Długołęka z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice – MPZP ŚLIWICE V

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXXV/393/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Śliwice – MPZP ŚLIWICE V.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, obejmuje działki nr 14/12, 14/9, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7 i 14/8 obręb Śliwice o powierzchni ok. 1,0 ha. Obszar objęty planem obejmuje teren upraw rolniczych.

Zgodnie z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Śliwice przyjętym uchwałą nr XXIV/461/2004 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 sierpnia 2004r., obszar planu położony jest w przeważającej części na terenie oznaczonym symbolem MN, z funkcją wiodącą: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 4DJP, zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z istniejącymi obiektami hodowlanymi. Za zgodne z planem uznaje się ponadto: utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do dwóch mieszkań w jednym budynku, lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokalizację usług nieuciążliwych, lokalizację komunikacji wewnętrznej.

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

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

Uchwalenie przedmiotowego planu powoduje, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała XXIV/461/2004 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 sierpnia 2004r. w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Śliwice (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 12 października 2004r. Nr 193 poz. 3066).

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1MN/U,
- 2) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem 1KDPJ.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie zawarto ustaleń z uwagi na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapisanie przeznaczenia o dużej przydatności dla mieszkańców;
- prawo własności - poprzez zaplanowanie obsługi komunikacyjnej dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty – na tablicy ogłoszeń wsi oraz BIP, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy Długołęka uwzględnił potrzeby inwestycyjne właścicieli nieruchomości oraz uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny.

Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag - w związku z brakiem uwag nie zachodziła potrzeba ich rozstrzygnięcia.

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

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z planowanego ciągu pieszo-jezdnego oraz przyległych dróg publicznych;
- 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.

Przedmiotowy plan położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie kontynuacji przyległej strefy będącej w trakcie zagospodarowywania. Jednocześnie tereny przeznaczone pod dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych, położone są w sąsiedztwie terenów uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Długołęka przyjęła uchwałę Nr XXXIX/473/18 z dnia 9 października 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Długołęka. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Długołęka”.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest w pełni zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przewodniczący Rady
Gminy Długołęka