

Projekt

z dnia 7 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia 7 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 134/1, 135/1, 136/1, 137/1 i 137/2, 341/4, 340/10 i części działki 418 w obrębie Byków – ZPI BYKÓW I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) i uchwałą Nr II/24/24 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 maja 2024r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 134/1, 135/1, 136/1, 137/1 i 137/2, 341/4, 340/10 i części działki 418 w obrębie Byków – ZPI BYKÓW I, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014r. ze zmianami, z wyłączeniem obowiązku spójności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, Rada Gminy Długołęka uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, zwanej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie podziemnych części budynków;
- 3) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 4) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie i zajmować powyżej 50% powierzchni działki budowlanej;

- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 8) **system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** - rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, w tym zbiorniki retencyjne, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
- 9) **przeznaczenie niesklasyfikowane** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako: **obsługa i naprawa pojazdów** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację kompleksu obiektów służących obsłudze samochodów takich jak: myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także salony wystawowe i sprzedaży, wypożyczalnie i komisje samochodowe oraz obiektów służących naprawie samochodów takich jak: warsztaty naprawcze, blacharnie, zakłady napraw blacharsko-lakierniczych nadwozi samochodowych i inne obiekty podobne, nie należące do innej kategorii terenu, wraz z obiektami towarzyszącymi.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. 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 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 5) wymiarowanie linii zabudowy;
- 6) miejsce wskazania szerokości drogi.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli nie może być większa niż 16 m;
- 2) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 3) dla działek infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej wewnętrznej nie obowiązują ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
 - b) intensywności zabudowy,
 - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) w obszarze planu dopuszcza się zieleń i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie;

5) w obszarze planu występują tereny sąsiadujące z ciekim Pęga, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40° do 140°;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 2000m²;
- 3) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 25 m;
- 4) dla działek dróg i infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 7. Na całym obszarze planu postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do zbiorników bezodpływowych,
 - c) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) do cieków i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:
 - a) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących,
 - b) należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ze względu na możliwość występowania niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
- 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników na gaz;

9) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej,
- b) ze źródeł odnawialnych wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego,
- c) ze źródeł odnawialnych nie wymienionych w lit. b, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;

10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;

12) nowe linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb i dopuszcza się obsługę z sieci bezprzewodowej;

13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego;

14) obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dopuszcza się wydzielanie komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości nie mniejszej niż 6m;

2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg komunikacji wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m.

3. Obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

1) dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej;

2) dla usług nie wymienionych w pkt 1 oraz dla obsługi i naprawy pojazdów - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;

3) dla obiektów produkcyjnych – 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;

4. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;

5. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4.

6. Obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w ust. 3 i 4 na terenie i działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 9. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 10. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na 30%.

§ 11. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1N** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe- niesklasyfikowane – obsługa i naprawa pojazdów;

2) uzupełniające:

a) usługi, z zastrzeżeniem ust. 2,

b) produkcja, z zastrzeżeniem ust. 3,

c) komunikacja drogowa wewnętrzna,

d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem ust. 4;

2. W zakresie usług dopuszcza się wyłącznie:

- 1) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi biurowe i administracji.

3. W zakresie produkcji dopuszcza się wyłącznie:

- 1) składy i magazyny;
- 2) produkcję energii, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) produkcję energii dopuszcza się wyłącznie ze źródeł odnawialnych, przy czym nie dopuszcza się źródeł produkcji energii opartych na energii wiatru oraz biogazowi. Dla paneli fotowoltaicznych obowiązuje powłoka antyrefleksyjna;

4. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:

- 1) trafostacje;
- 2) tereny telekomunikacji;
- 3) stacje gazowe;
- 4) pompownie wody;
- 5) pompownie ścieków.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji podziemnych, jak na rysunku planu;
- 2) nie dopuszcza się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, przy czym dopuszcza się takie urządzenia w formie zadaszenia parkingów;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,5;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,2;
- 6) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 16m;
- 7) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego - dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

§ 12. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie – publiczna droga lokalna.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających w miejscu wskazania – 12,8m.

§ 13. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:

- 1) trafostacje;

- 2) stacje gazowe;
- 3) pompownie wody;
- 4) pompownie ścieków.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach ewidencyjnych;
- 2) nie dopuszcza się usytuowania budynków.

Rozdział 3. Przepisy końcowe


§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

Starszy Specjalista


Iwona Wojczuk-Kokot

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami


Magdalena Tomala

RADCA PRAWNY


Maria Mucha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Długołęka

z dnia 28 października 2024 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

1. Realizacja budowy odcinka sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej w celu umożliwienia odbioru ścieków z inwestycji głównej o długości ok. 90m, stanowiąca inwestycję uzupełniającą, finansowana będzie przez inwestora inwestycji głównej, na zasadach uzgodnionych w umowie urbanistycznej.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, nie wymienione w pkt 1 które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia 28 października 2024 r.

Zalacznik3.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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Opracowanie jest zmianą w obecnie obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Długołęka nr XXIV/463/2004 z dnia 27 sierpnia 2004r.

Uchwalenie niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego ma na celu umożliwienie rozszerzenia realizowanej inwestycji stacji serwisowej samochodów w Bykowie o funkcje zakładu napraw powłok lakierniczych jako inwestycji głównej oraz jako inwestycji uzupełniającej budowę odcinka gminnej sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej, która służyć będzie obsłudze stacji serwisowej.

Z uwagi na położenie działek inwestycji głównej, w obszarze zabudowy przemysłowej inwestycja nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska w rejonie, pozwoli natomiast w sposób kompleksowy wykorzystać stację serwisową i stworzyć kompletny zakres usług naprawczych.

Z uwagi na ustalenia w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Długołęka nr XXIV/463/2004 z dnia 27 sierpnia 2004r. na terenie jako funkcje uzupełniająco podtrzymano także inne funkcje usługowe i produkcyjne, które służą przeznaczeniu głównemu.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1)wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury –wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów; Projekt planu kształtuje układ przestrzenny, skoordynowany z zagospodarowaniem ukształtowanym przez plany obowiązujące w bezpośrednim otoczeniu przedmiotowego obszaru.

2)walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.

3)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące ustalenia wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej. W obszarze planu występują chronione grunty rolne, jednakże na mocy planu wcześniej obowiązującego zostały one już przeznaczone na cele nierolnicze.

4)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu nie występują obiekty chronione;

5)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6)walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.

7)prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9)potrzeb interesu publicznego –w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych występuje też fragment drogi publicznej;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §8 uchwały;

11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez konsultacje publiczne. W trakcie konsultacji publicznych, w ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;

12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu 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** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §8 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich 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 zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania uwag do projektu planu miejscowego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w zostało spełnione w wyniku wykorzystania istniejącego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić wykorzystanie dróg;

2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – W planie nie sytuuje się nowej zabudowy mieszkaniowej ;

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - nie dotyczy;

4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową oraz rozwojem terenów sąsiadujących;

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy. Rada Gminy Długoleka przyjęła uchwałę Nr LXVIII/768/24 z dnia 21 marca 2024r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Długoleka. Zintegrowany plan inwestycyjny nie jest spowodowany brakiem aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale nowymi potrzebami. Projekt jest zgodny z zasadami uniwersalnego projektowania z uwagi na zwiększenie użyteczności stacji serwisowej dla wszystkich użytkowników.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. Zintegrowany plan inwestycyjny nie będzie miał istotnych skutków na finanse publiczne, z uwagi na zbieżność przeznaczeń z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

