

Projekt

z dnia 9 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów -
MPZP KIELCZÓW XXI**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) 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 LIII/598/23 Rady Gminy Długoleka z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów - MPZP KIELCZÓW XXI, Rada Gminy Długoleka po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014r. ze zmianami uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów - MPZP KIELCZÓW XXI, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w obrębie geodezyjnym Kielczów, zgodnie z granicami określonymi na części graficznej, o której mowa w **§ 2 pkt. 1.**

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa zieleni izolacyjnej;
- 5) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami.

2. Określone linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają teren, który oznaczono następującym symbolem i opisem: **IU**- teren usług.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na w części graficznej planu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają znaczenie wyłącznie informacyjne.

§ 4. Hekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

Starszy specjalista
[Podpis]
Dorota Kuczyńska
Projekt

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami
[Podpis]
Magdalena Tomala

RADA PRAWY
[Podpis]
Krzysztof Boudziak

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych; jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy miejsca parkingowe, urządzenia budowlane, zieleń towarzysząca, mała architektura, a także urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych oraz rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:
 - a) dopuszcza się części budynku: 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 następujących obiektów: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, kontenerowe stacje transformatorowe i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;
- 7) **części graficznej** - należy przez to rozumieć część graficzną planu, o której mowa w §2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na części graficznej planu symbolem;
- 9) **strefie** - należy przez to rozumieć wydzieloną przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 10) **przeznaczeniu niesklasyfikowanym** - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 11) **targowisku** - przestrzeń wyznaczona do organizacji regularnego handlu, zazwyczaj obejmująca czasowe lub stałe struktury, stanowiska handlowe lub stoiska, na których lokalni przedsiębiorcy mogą sprzedawać swoje produkty lub usługi. Targowisko może być również wyposażone w odpowiednią infrastrukturę wspomagającą, taką jak miejsca parkingowe, toalety czy miejsca do odpoczynku dla klientów i handlowców.

§ 5. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie 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) zakazu zabudowy - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem a także zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami zawartymi w **rozdziale 4**, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 2) na terenie oznaczonym na części graficznej planu symbolem **1U**, obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) wyznacza się na części graficznej planu strefę zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3m wskazaną na części graficznej, dla której wprowadza się zakaz zabudowy. Dopuszcza się przerwanie pasa zieleni w miejscach dojścia i dojazdów do obiektów oraz w obrębach skrzyżowań;
- 4) na terenie objętym 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 5;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dystrybucyjnej i dróg publicznych.

§ 7. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 12 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub służących komunikacji,
 - b) 3000 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:
 - a) 3 m w przypadku działek służących wyłącznie infrastrukturze technicznej,
 - b) 100 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 8. 1. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji, w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

- 1) planowany układ komunikacyjny należy powiązać z drogą (powiatową), przyległą do granic opracowania od strony północno-zachodniej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku plany dojazdów wewnętrznych, o szerokości min. 8 metrów.
- 3) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dojazdów wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m.

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

3. Obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w to garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) dla usług handlu detalicznego - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla usług nie wymienionych powyżej - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.

RACJA PRAWNY


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.

§ 9. 1. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w **§ 3 ust.1 pkt 1** stanowią jednocześnie granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na obszarze opracowania planu w zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11. 1. Dla terenu usług, oznaczonego na części graficznej symbolem **1U** ustala się przeznaczenie - usługi.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie:

- 1) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²;
- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi turystyki;
- 4) usługi gastronomii;
- 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) usługi edukacji, w zakresie których dopuszcza się szkoły, a także przedszkola i obiekty opieki nad dziećmi do lat 3 w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym opieka nad dziećmi organizowana w formie żłobka lub klubu dziecięcego;
- 7) usługi sportu i rekreacji;
- 8) usługi kultury i rozrywki;
- 9) usługi biurowe i administracji;
- 10) niesklasyfikowane - targowisko.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 40%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków wynosi 16 metrów;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku wiat, garaży, budynków gospodarczych oraz najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 9 metrów;
- 7) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
- 8) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z częścią graficzną i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na części graficznej wymiarami;

RAMA PRZEWY
Województwo

9) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w § 8;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę, ustala się na 3000 m².

Rozdział 4.

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

§ 12. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Docelowe odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 3 należy realizować poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej.

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

4. Zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na powierzchni nieutwardzone, a także rozwiązania zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych - należy realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się budowę nowych elementów systemu melioracyjnego lub przebudowę istniejących;

3. Ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

§ 15. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, w tym z urządzeń służących uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

§ 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, lokalizację zbiorników i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

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

§ 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 5.

Przepisy końcowe.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

.....

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Długolęka

z dnia.....2024 r.

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

Z uwagi na brak uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów - MPZP KIELCZÓW XXI wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu: w dniach od 19.02.2024r. do 19.03.2024r. (I wyłożenie) oraz w dniach 18.09.2024r. do 17.10.2024r. rozstrzygnięcie w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Przewodnicząca Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia.....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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, 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 4 do uchwały Nr / ... /

Rady Gminy Długolęka

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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/...../..... Rady Gminy Długoleka z dnia w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu w obrębie wsi Kielczów – MPZP KIELCZÓW XXI.

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr LIII/598/23 Rady Gminy Długoleka z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Kielczów – MPZP KIELCZÓW XXI.

Obszar objęty planem położony jest w obrębie geodezyjnym Kielczów. Zajmuje powierzchnię 19 924m² i obejmuje działkę nr 212/3.

Aktualnie teren użytkowany jest jako grunty orne. Dotychczasowe przeznaczenie, wynikające z uprzednio sporządzonego planu (*uchwała Nr XXXVIII/664/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31.01.2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kielczów w gminie Długoleka - część "B"*), określone zostało jako „tereny usług i produkcji na działkach wydzielonych”, (oznaczone na uprzednim rysunku planu symbolem „U/P1”).

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenu pod usługi publiczne, w celu umożliwienia realizacji celu publicznego wskazanego w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Sąsiedni teren należący do Gminy Długoleka (dz. nr 212/1 obręb Kielczów) został zainwestowany pod usługi publiczne (przedszkole i żłobek gminny). Mając na uwadze potrzebę pozyskania terenu pod dalszy rozwój usług publicznych w tym rejonie oraz zgodność planowanej zmiany z ustaleniami Studium, uznaje się za zasadne uchwalenie niniejszego planu miejscowego.

Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Gminy Długoleka w dniu 22 maja 2014r. uchwałą Nr XXXII/496/14 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka ze zm. kierunek zagospodarowania terenu objętego obszarem opracowania planu jest pod tereny funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem realizacji inwestycji uciążliwych (AG1), dla którego dopuszcza się lokalizację zabudowy usług publicznych - nie dotyczy obiektów sakralnych. Ponadto zgodnie z zapisami Studium w rozdziale 1.1. pt. "Wytyczne projektowe" ustala się w pkt.9, iż:

" W ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się doprecyzowanie i zawężenie przeznaczenia terenu – np. uwzględnienie dla części danego obszaru tylko jednego z kierunków zagospodarowania dopuszczonych w studium."

Co równie istotne, opisana powyżej zamiana zapisu planistycznego powoduje także, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała XXVIII/664/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31.01.2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kielczów w gminie Długoleka - część "B" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 53 z dnia 10 marca 2006 r. poz. 882).

W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych, na obszarze objętym planem ustala się teren usług (IU), dla którego dopuszcza się wyłączenie:

- 1) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²;
- 2) usługi rzemieślnicze;

- 3) usługi turystyki;
- 4) usługi gastronomii;
- 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) usługi edukacji, w zakresie których dopuszcza się szkoły, a także przedszkola i obiekty opieki nad dziećmi do lat 3 w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym opieka nad dziećmi organizowana w formie żłobka lub klubu dziecięcego;
- 7) usługi sportu i rekreacji;
- 8) usługi kultury i rozrywki;
- 9) usługi biurowe i administracji;
- 10) targowisko.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez dokonane uzgodnienie z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej, z którego wynika brak obszarów i obiektów wymagających ochrony konserwatorskiej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapisanie rozwiązań uwzględniających potrzebę pozyskiwania terenu pod dalszy rozwój usług publicznych w rejonie, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.
- prawo własności - poprzez poszanowanie własności przy sporządzaniu planu, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;

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

Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy Długoleka uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny.

Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego 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 bezpośrednio przyległych, istniejących i planowanych dróg; jednocześnie dążono do wyznaczania nowych terenów komunikacji w maksymalnym nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych przy eliminacji tzw. podwójnej obsługi komunikacyjnej działek;
- lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie zapewniono możliwość realizacji chodników oraz jezdni na terenach przeznaczonych pod komunikację; dopuszczono także zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego o charakterze uspokojonym.

Przedmiotowy plan położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie kontynuacji bezpośrednio przyległej strefy zurbanizowanej.

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

Rada Gminy Długoleka przyjęła uchwałę Nr LXVIII/768/24 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Długoleka. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu wyniku „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Długoleka w latach 2018 – 2023”

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.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby projektu 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.

.....