

Projekt

z dnia 27 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary – MPZP TOKARY II

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 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XL/467/22 Rady Gminy Długołęka z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary – MPZP TOKARY II oraz stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka przyjętego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r. z późn. zm. Rada Gminy Długołęka, uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary – MPZP TOKARY II, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu sporządzona na mapie wektorowej w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. 1. W części graficznej planu określa się oznaczenia, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowa;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” - zabytków archeologicznych tożsama z Archeologicznym Obszarem Ewidencyjnym dla miejscowości Tokary;
- 7) zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 9) zielen izolacyjna;

10) aleja drzew;

11) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia zastosowane w części graficznej planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony w części graficznej planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian budynków; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
 - a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, oraz wiat i altan, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz zaplecze parkingowe, dojścia i dojazdy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy - powierzchnia wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych nadziemnych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej w stosunku do jej powierzchni liczona w %;
- 5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej;
- 6) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu - w odniesieniu do działki budowlanej ;
- 7) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) w odniesieniu do budynku - wysokość bryły budynku, mierzona od najniższego poziomu terenu - do poziomu najwyższej położonego punktu tego budynku - bez uwzględniania kominów oraz urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku;
 - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem - wysokość obiektu, mierzona od najniższego poziomu terenu - do najwyższej położonego punktu tego obiektu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla działek, które w dniu uchwalenia planu mają:
 - a) mniejszy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej lub mniejszą maksymalną intensywność zabudowy - zakazuje się pomniejszania tych wskaźników z dopuszczeniem pkt 2 lit. b),
 - b) większy wskaźnik powierzchni zabudowy lub większą maksymalną intensywność zabudowy - zakazuje się powiększania tych wskaźników z dopuszczeniem pkt 2 lit. b),
 - c) powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach planu - dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu bez uwzględnienia parametru określającego minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej;

- 2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
 - a) przebudowę, remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) zmianę sposobu użytkowania – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) w granicach planu dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury i zieleni związanych z ustalonym przeznaczeniem i zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) budowę i przebudowę obiektów i urządzeń oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz systemów, o których mowa w pkt 3) oraz urządzeń fotowoltaicznych, o których mowa w §11 ust. 2 pkt 3) nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy inwestycji stanowiących cel publiczny;
- 2) na terenach oznaczonych U-PEF, U-P oraz U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenach innych niż wymienione w pkt 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko przy czym zakaz ten nie dotyczy inwestycji stanowiących cel publiczny;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt na futra;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-RZM – jak dla zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) ochronę alei drzew – obowiązuje zachowanie istniejących drzew i uzupełnianie szpalerów poprzez dokonanie nowych nasadzeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "B., – podstawowej, która jest tożsama z obszarem ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Długoleka, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów telekomunikacyjnych oraz służących do produkcji lub przesyłu energii oraz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;
- 2) parametry kształtujące zabudowę:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
 - b) budynki jednokondygnacyjne lub dwukondygnacyjne (druga kondygnacja jako poddasze użytkowe),

- c) budynki na planie prostokąta, z dopuszczeniem wykuszy, ganków, garaży,
- d) obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45° pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym lub czerwonym,
- e) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową i przebudową obiektów istniejących należy nawiązać gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejących budynków - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- f) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą istniejącej zabudowy,
- g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach - wymagane elewacje tynkowane, ceglane, kamienne, szklane, z zakazem stosowania sidingu na elewacjach,
- h) nakazuje się stosowanie kolorów stosowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków; zakazuje się stosowania na elewacjach barw podstawowych.

2. Ustala się ochronę obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – budynku mieszkalnego – Tokary 10 - 11:

- 1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu wraz z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystyką elewacji;
- 2) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym;
- 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 5) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.

3. Ustala się ochronę obiektu małej architektury ujętego w ewidencji zabytków – krzyża pokutnego zlokalizowanego przy drodze do Łoziny z XIV – XVI w. - należy zachować bryłę, kształt obiektu wraz z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystykę.

4. Następujące stanowiska archeologiczne, obejmuje się strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) 2/33/77-29 AZP – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;
- 2) 3/34/77-29 AZP – pradziejowy ślad osadnictwa;
- 3) 4/35/77-29 AZP – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, osada z okresu wczesnego średniowiecza, pradziejowy ślad osadnictwa, osada ludności kultury łużyckiej;
- 4) 5/36/77-29 AZP – ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej.

5. Dla stanowisk, o których mowa w ust. 4 w przypadku planowania prac ziemnych, obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję, na podstawie przepisów odrębnych.

6. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” - zabytków archeologicznych, która jest tożsama z Archeologicznym Obszarem Ewidencyjnym dla miejscowości Tokary, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami w części graficznej planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej w układzie biżniaczym, szeregowym lub grupowym;
- 3) dopuszcza się zwiększenie określonych w niniejszej uchwale maksymalnej wysokości budynków o 1,5 m dla kominów oraz urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku.

§ 8. 1. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych „Dorzecze Odry” o kodzie PLGW600096, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego, a co za tym idzie określenia krajobrazów priorytetowych nie zachodzi możliwość ich uwzględnienia.

§ 9. 1. Określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń;
- 2) dla terenów MNW, MNW-U, MW określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 900 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 3) dla terenów MNW-RZM określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla funkcji MNW:
 - minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20 m,
 - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 1000 m²,
 - ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
 - b) dla funkcji RZM - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu U, U-P, U-PEF, US określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 1500 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 5) dla terenów IE, N określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 1 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 6) dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych RN, WS, L, N ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w §11 ust. 1 i ust. 3.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci przesyłowej:

- 1) uwzględnia się lokalizację napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych:
 - a) linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Pasikurowice – Ostrów,
 - b) linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Pasikurowice – Dobrzeń – Trębaczew;
- 2) dla linii, o których mowa w pkt 1 wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii na obie strony) w granicach których obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu - zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 6m od jej osi w obu kierunkach;
- 3) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielo-napięciowych po trasach istniejących linii. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW. Dla urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń, obiektów i sieci oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci;
- 3) uwzględnia się lokalizację następujących linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi, w granicach których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej, o szerokości:
 - a) dla linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV relacji GPZ Pasikurowice (PAS) – GPZ Oleśnica (OLN): 22 m (po 11 m od osi linii),
 - b) dla linii średniego napięcia (SN): 14 m (po 7 m od osi linii),
 - c) dla linii niskiego napięcia (nN): 7 m (po 3,5 m od osi linii);
- 4) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych, szerokości pasów technologicznych, o których mowa w pkt 3 nie obowiązują.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) poprzez wodociąg; dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne.

5. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracji:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących systemów melioracji wodnych;

- 2) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (drenażowych). W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia urządzeń drenażowych na działkach, przez które przebiegać będzie sieć lub przyłącze należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych i/lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora.
8. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych w części graficznej planu dojazdów wewnętrznych, o szerokości min. 6 m w liniach podziału geodezyjnego, jednocześnie w miejscach skrzyżowań z innymi drogami należy zapewnić narożne ścięcia o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 metrów;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na pozostałych terenach: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNW-RZM, MNW-U, MW, U-P, U, U-PEF, RZ, RZP w wysokości 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów: w wysokości 0,1 %.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolami od 1MNW-RZM do 6MNW-RZM, dla których obowiązują

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa zagrodowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych, usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 0,5 DJP: kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, przepiórek, gołębi, psów, królików;
- 2) dopuszcza się chów lub hodowlę innych zwierząt nie wymienionych w pkt 1), w liczbie nie większej niż 4 DJP, z zastrzeżeniem §5 pkt 5;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 1;
- 4) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków:
 - a) maksymalna wysokość: do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:
 - dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
 - pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym; blacha na rąbek;
- 5) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla pozostałej zabudowy:
 - a) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,4,
 - c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m² powierzchni działki;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:
 - a) 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² usługowej powierzchni użytkowej;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 900 m².

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone symbolami **5MNW-U, 6MNW-U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) usługi sportu i rekreacji oraz usługi kultury - świetlica wiejska.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:
 - dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

2) dla pozostałej zabudowy:

a) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,5,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 500 m² powierzchni działki;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50m² usługowej powierzchni użytkowej;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone symbolami od 1MNW-U do 4MNW-U oraz od 7MNW-U do 16MNW-U, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi handlu z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych i usług kultu religijnego.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 1;

2) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków:

a) maksymalna wysokość: do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

3) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla pozostałej zabudowy:

a) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

RADCA PRAWNY

Wojciech Głuchowski

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,5,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 500 m² powierzchni działki;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50m² usługowej powierzchni użytkowej;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami od **1MNW** do **11MNW**, dla których obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi handlu z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 1;

2) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków:

a) maksymalna wysokość: do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglonym, brązowym, szarym, czarnym;

3) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla pozostałej zabudowy:

a) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,4,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m² powierzchni działki;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50m² usługowej powierzchni użytkowej.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m².

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** oznaczone symbolami od **12MNW** do **17MNW**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 1;

2) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków:

a) maksymalna wysokość: do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

3) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla pozostałej zabudowy:

a) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,4,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 500 m² powierzchni działki;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50m² usługowej powierzchni użytkowej;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:


1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 20. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone symbolem **1MW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ze względu na położenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 1;

RADCO PRAWNY

Marta Stęszko

- 2) obowiązują ustalenia, wynikające z ochrony obiektu wpisanego do gminnej ewidencji budynków, o którym mowa w §6 ust. 2;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalna: 1,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: 1 na 1 lokal mieszkalny;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 21. 1. Ustala się teren usług lub elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 1U-PEF, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego,
- b) teren elektrowni słonecznej - instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy poniżej 500 kW wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym magazynami energii;

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;

2) dachy:

a) płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,

b) o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglonym, brązowym, szarym, czarnym;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) dla produkcji, składów, magazynów: 1 na 2 pracowników,

b) dla usług: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;

7) wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej w ramach innego przeznaczenia - które należy zagospodarować zielenią zawierającą drzewa o wysokości sadzonki powyżej 2m i docelowej wysokości minimum 8 m, krzewy oraz trawę, łąkę lub inną zieleń niską.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 22. 1. Ustala się teren usług oznaczony symbolem **1U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego;
- 2) uzupełniające: 1 lokal mieszkalny w formie budynku wolnostojącego lub w formie wbudowanej w budynek przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 1;
- 2) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 7 m;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:
 - a) dla usług: 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej: 2 na 1 lokal mieszkalny.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:


- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 23. 1. Ustala się tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami od **1U-P** do **2U-P**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego,
 - b) teren produkcji przemysłowej,
 - c) teren składów i magazynów,
 - d) teren elektrowni słonecznej - instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy poniżej 500 kW wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym magazynami energii;
- 2) uzupełniające: 1 lokal mieszkalny w formie budynku wolnostojącego lub w formie wbudowanej w budynek przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 1;
- 2) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - b) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,
 - c) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:
 - dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

RADCA PRAWNY

Krzysztof Krawczyk

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglonym, brązowym, szarym, czarnym, blacha na rąbek;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) dla produkcji, składów, magazynów: 1 na 2 pracowników,

b) dla usług: 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług,

c) dla funkcji mieszkaniowej: 2 na 1 lokal mieszkalny;

7) wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej w ramach innego przeznaczenia - które należy zagospodarować zielenią trójstopniową - drzewa w formie szpaleru o wysokości sadzonki powyżej 2m i docelowej wysokości minimum 8m, krzewy oraz trawa, łąka lub inna zieleń niska.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 24. 1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji** oznaczone symbolami **1US, 2US, 3US**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) usługi publiczne - usługi sportu i rekreacji;

2) usługi publiczne - usługi kultury - świetlica wiejska.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10m,

b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: dla usług: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 25. 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy** oznaczone od **1RN do 13RN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakazem zabudowy kubaturowej;

2) uzupełniające:

a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze (dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń),

b) urządzenia wodne kształtujące stosunki wodne, w tym urządzenia melioracyjne i zbiorniki wodne.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m, przy czym dla słupów elektroenergetycznych: 70 m;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,1;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 95%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, wewnętrznych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz niewydzielonych dojazdów do obsługi terenów rolniczych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 26. 1. Ustala się **teren zabudowy związanej z rolnictwem** oznaczony symbolem **1RZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz służącym przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym, blacha na rąbek;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na 2 pracowników.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz niewydzielonych dojazdów do obsługi terenów rolniczych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 27. 1. Ustala się **teren produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych** oznaczony symbolem **1RZP** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym, blacha na rąbek;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;

5) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach: 1 miejsce na 2 pracowników.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz niewydzielone dojazdy do obsługi terenów rolniczych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 28. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone symbolami od do **1WS** do **4WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 3m.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz niewydzielonych dojazdów do obsługi terenów rolniczych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 29. 1. Ustala się **teren elektroenergetyki** oznaczony symbolem **1IE**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

2) dachy o dowolnym kącie nachylenia;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 1%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 30. 1. Ustala się teren niesklasyfikowany – zbiornik przeciwpożarowy oznaczony symbolem **1N**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – zbiornik przeciwpożarowy.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 5%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 31. 1. Ustala się tereny lasu oznaczone symbolami **1L** do **14L**, dla których obowiązuje przeznaczenie: podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z z dróg publicznych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz niewydzielonych dojazdów do obsługi terenów rolniczych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 32. 1. Ustala się teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem **1KDS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga ekspresowa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 82 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. Ustala się tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami od **1KDL** do **2KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L” zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 12 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. 1. Ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od **1KDD** do **3KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy „D” - dojazdowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) **1KDD**: 11 m,

RAJON GOSPODARSTWA
Miejscowość: _____

b) **2KDD**: 15 m,

c) **3KDD**: 10 m;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone symbolami od **1KR** do **9KR**, dla których obowiązuje: przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

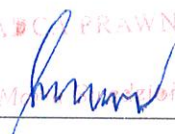
1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi: 6 m;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

RADCY PRAWNY


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2024, poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary - MPZP TOKARY II został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30.09.2024 r. do 31.10.2024 r. z terminem składania uwag określonym na podstawie art. 17 pkt 11, który upłynął w dniu 14 listopada 2024 r.

W wskazanym terminie wpłynęło 6 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Długoleka Zarządzeniem Nr 389/2024 z dnia 3 grudnia 2024 r.

2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Długoleka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag z sposób następujący:

1) Uwaga złożona w dniu 30.10.2024 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 46/1 na teren zabudowy mieszkaniowej

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

2) Uwaga złożona w dniu 31.10.2024 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 46/1 na teren zabudowy mieszkaniowej

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

3) Uwaga złożona w dniu 08.11.2024 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 77 i 78 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

4) Uwaga złożona w dniu 12.11.2024 r. dotycząca usunięcia wzdłuż działek nr 20/2, 21 i 20/4 nasadzeń drzew z uwagi na prowadzone rozmowy z Tauron w sprawie usunięcia 2 słupów elektroenergetycznych oraz linii

kablowych biegnących przez dz. 20/2; proponowane przez Tauron rozwiązania przewidują prowadzenie linii wzdłuż drogi (po istniejących słupach) a nowe nasadzenia stanowiłyby przeszkodę

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ponieważ ewentualne nasadzenia należy zlokalizować w taki sposób, by nie kolidowały z linią elektroenergetyczną;

5) Uwaga złożona w dniu 12.11.2024 przez Tauron Dystrybucja S.A. dotycząca:

- wyznaczenia miejsca pod stację transformatorową na dz. nr 1/4 na terenie 1MNW-U z dostępem od drogi oznaczonej jako dz. ewidencyjna nr 120;

- wprowadzenia zapisu w brzmieniu: "Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna pwoierzchnia działki, szerokość frunty działki, wyznaczanie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej.";

- terenów wyznaczonych w planie pod budowę stacji transformatorowej kontenerowej, które powinny mieć zapewniony dojazd do jej obsługi. Pod budowę stacji należy rezerwować powierzchnię ok. 40 m²; wymiary stacji transformatorowej kontenerowej wynoszą maksymalnie 5,5 x 3,5 m;

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ponieważ zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest realizacja stacji transformatorowych oraz innych systemów infrastruktury technicznej na obszarze całego planu (z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych);

6) Uwaga złożona w dniu 14.11.2024 r. dotycząca przeznaczenia działek nr 12/2, 33/6, 34/2 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Uzupełnienie treści uwagi wyjaśniające, że dotyczy ona przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą złożone zostało w dn. 20.11.2024r.)

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Długołęka

z dnia.....2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 ze zm.) Rada Gminy Długołęka rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowych i poszerzenia istniejących dróg publicznych.
- 2) Przewiduje się rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy,

zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1530 z późn.zm.), przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

a) Wydatki z budżetu gminy,

b) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:

- Dotacji unijnych,
- Dotacji samorządu województwa,
- Dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- Kredytów i pożyczek bankowych,
- Innych środków zewnętrznych;

c) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary - MPZP TOKARY II

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary – MPZP TOKARY II sporządzony został na podstawie uchwały Nr XL/467/22 Rady Gminy Długoleka z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary – MPZP TOKARY II.

2. Plan obejmuje obszar obrębu Tokary z wyłączeniem północnej jego części.

3. Obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Tokary przyjęty uchwałą nr XXII/435/2004 Rady Gminy Długoleka z dnia 29 czerwca 2004 r.

4. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka przyjętym przez Radę Gminy Długoleka uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014 r. z późn. zm. i został sporządzony na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary – MPZP TOKARY II poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

6. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na brak występowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

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

1) wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia projektu planu stanowią kontynuację funkcji występujących we wsi Tokary, nawiązując do charakteru zabudowy terenów sąsiadujących i wprowadzając zapisy określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,

b) do opracowanego projektu planu miejscowego uzyskano stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.92.2024 z dn. 29.07.2024 r. w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych,

- decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr MGW.II.26/2024 z dn. 07.08.2024 r. w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych nienależących do Skarbu Państwa;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego określają zasady ochrony zabytków wpisanych do ewidencji zabytków, wprowadzają strefy ochrony konserwatorskiej oraz zabytków archeologicznych;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

a)w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b)plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

6)walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

7)prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności oraz zapewnia w sposób transparentny możliwość uczestnictwa społeczeństwa w procedurze sporządzania planu miejscowego;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych, poprzez wyznaczenie terenów usług sportu i rekreacji wraz z usługami kultury (świetlicą wiejską) stanowiące przestrzenie integrujące lokalną społeczność oraz umożliwia realizację podstawowej infrastruktury technicznej;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez umożliwienie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a)informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały ogłoszone zgodnie z wymogami art. 17 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenia wywieszane na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i BIPie,

b)w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski do projektu planu w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie złożono wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

c)projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 30.09.2024 r. do 31.10.2024 r. z terminem składania uwag określonym na podstawie art. 17 pkt 11, który upłynął w dniu 14 listopada 2024 r. Wpłynęło 6 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Długoleka Zarządzeniem Nr 389/2024 z dnia 3 grudnia 2024 r.;

12)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość budowy indywidualnych ujęć wody oraz rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

13)ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględnienia szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.

14) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu;

15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Długoleka”, przyjętą uchwałą nr LXVIII/768/24 Rady Gminy Długoleka z dnia 21 marca 2024 r.;

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary - MPZP TOKARY II prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona;

2) wprowadzenie w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary - MPZP TOKARY II powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

3) w pierwszych latach po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary - MPZP TOKARY II głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym niniejszy plan wejdzie w życie), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego;

4) po stronie wydatków z budżetu gminy główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących oraz budowa niezbędnych dróg publicznych.

10. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Długoleka uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary - MPZP TOKARY II jest uzasadnione.

