

Projekt

z dnia 12 maja 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 Mirków – MPZP MIRKÓW XI**

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 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 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 XXXV/396/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XI oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka uchwalonego uchwałą Rady Gminy Długołęka nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r. ze zmianami, Rada Gminy Długołęka, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XI, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

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

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, ograniczająca teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 2) **linia rozgraniczająca** – granica między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **inwestycje uciążliwe** - inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli,
 - b) stałych pól kempingowych lub karawaningowych,
 - c) zabudowy magazynowej oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) zabudowy usługowej innej niż centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

Starszy Specjalista

Anna Jelonek
Anna Jelonek

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Magdalena Tomasz
Magdalena Tomasz

RADA PRAWNY

Witold Świdzioł
Witold Świdzioł

- e) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów,
 - f) parków rozrywki,
 - g) dróg, sieci i urządzeń infrastruktury transportowej,
 - h) zmiany lasu, na cele nieleśne;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie;
- 5) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 6) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami i definicjami słownikowymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ochrony sieci elektroenergetycznej średniego napięcia.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) teren usług, składów i magazynów – **U/P**;
- 2) teren zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, usług turystyki – **ZP/US/UT**;
- 3) teren zieleni izolacyjnej – **ZI**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**;
- 6) teren parkingu – **KOP**.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego na obszarze objętym planem;
- 3) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) ustala się zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 2) na terenach objętych planem zakazuje się inwestycji uciążliwych;
- 3) na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **1KDD** i **2KDD**, powiązane z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja w liczbie:
 - a) dla zabudowy obiektów składów i magazynów nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 4 pracowników,
 - b) dla zabudowy usługowej nie mniejszej niż 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować w formie utwardzonych placów postojowych, garaży lub wiat;
- 5) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową analogicznie jak dla ustalonych w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref ruchu i stref zamieszkania.

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

- 1) w zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w **infrastrukturę techniczną** w graniach planu dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki terenowe, techniczne lub ekonomiczne determinują inne ich sytuowanie;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 4) przez tereny objęte planem przebiega **napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia** wraz ze strefą o szerokości 14 m, na której ustala się zakaz zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w przypadku skablowania sieci, ograniczenia, o których mowa w pkt 4 nie obowiązują;
- 6) w zakresie usług **telekomunikacyjnych** ustala się:
 - a) powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie przewodowej i bezprzewodowej,
 - b) prowadzenie linii kablowych w formie podziemnej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 8) w zakresie **zaopatrzenie w ciepło** dopuszcza się budowę infrastruktury w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów -gospodarczych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć wody;
- 11) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) ścieki odprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
 - c) możliwość stosowania instalacji do indywidualnego oczyszczenia ścieków oraz ich tymczasowego gromadzenia;
- 12) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

Starszy Specjalista
Jelonek
Anna Jelonek

RADCA PRAWNY
Maria Szwedziot
Maria Szwedziot

- a) retencjonowanie wód opadowych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej,
- 13) w **zakresie gospodarki odpadami** ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P**, ustala się przeznaczenie: teren usług, składów i magazynów.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,8;
- 3) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu nie może przekroczyć 16 m;
- 4) geometria dachu: dachy o dowolnym kształcie i pokryciu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

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

4. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych, o którym mowa w §8 pkt 3 w granicach terenów 1KOP i 2KOP.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/US/UT** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń sportu i rekreacji;
- 2) pól biwakowych i pól kampingowych;
- 3) zabudowy usługowej służącej obsłudze terenów rekreacyjno-sportowych;
- 4) obiektów małej architektury.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8;
- 3) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu nie może przekroczyć 12 m;
- 4) geometria dachu: dachy o dowolnym kształcie i pokryciu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.

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

5. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 w obszarze przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym do planowanej zabudowy z obowiązkiem pozostawienia pozostałego drzewostanu znajdującego się poza terenem przeznaczonym bezpośrednio pod zabudowę, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się cięcia sanitarne drzew.

7. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych, o którym mowa w §8 pkt 3 w granicach terenów 1KOP i 2KOP.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) 70% dla terenu 1ZI;

2) 50% dla terenu 2ZI.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 nakazuje się stosowanie zieleni wysokiej lub wielopoziomowej.

5. Dla terenu 2ZI dopuszcza się przejazdy oraz realizację miejsc postojowych na powierzchni nie większej niż 50% całego terenu.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej, gdzie część pasa drogowego znajduje się częściowo poza granicą planu miejscowego.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość od 1,5 m do 8 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.

4. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość 12 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania jak na rysunku planu.

3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOP** oraz **2KOP** ustala się przeznaczenie: teren parkingu.

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

3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

Starszy Specjalista

Anna Jelonek
Anna Jelonek

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XI

A. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XI został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2024 r. do 4 listopada 2024 r. (1. Wyłożenie). W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 26 listopada 2024 r., wypłynęło 5 uwag.

Rada Gminy Długoleka rozstrzyga, co następuje:

1. **nie uwzględnia się** uwagi zgłoszonej w dniu 25.11.2024 r. (data wpływu do urzędu) dotyczącej zmiany maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków na 12 m na działce nr 193/11, obręb Mirków.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Dla terenu U/P ustalając wskaźniki i parametry zabudowy należy je dostosować także do planowanego przeznaczenia. W obowiązującym w sąsiedztwie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą XX/241/16 z dnia 12 września 2016 r. dla terenu 1PU - teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz usługowej ustalono wysokość zabudowy nie większą niż 16 m dla budynków i 24 m dla budowli. Ustalone w projekcie planu wskaźniki dla terenu U/P zostały zapisane tak, aby określały wartość średnią z terenów z uwzględnieniem planowanych funkcji. Ustalone wskaźniki są zgodne z ustaleniami studium.

2. **nie uwzględnia się** uwagi zgłoszonej w dniu 25.11.2024 r. (data wpływu do urzędu) dotyczącej:
 - a) zmniejszenia powierzchni zabudowy na działce poprzez poprowadzenie „pasa izolacyjnego o szerokości minimum 8 m wzdłuż granicy działki o przeznaczeniu rekreacyjno-turystycznym, w miejscu styku z działką o przeznaczeniu mieszkaniowym”,
 - b) wprowadzenie zapisów dot. minimalnej liczby miejsc parkingowych: dla obiektów rekreacyjno-sportowych i restauracyjnych nie mniej niż 1 miejsce na każde 4 osoby przewidziane w maksymalnej pojemności obiektu” oraz dla obiektów hotelowych „nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 łóżka hotelowe lub 1 pokój hotelowy”,

na działce nr 193/10, obręb Mirków.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

- a) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych zgodnie z ustaleniami studium gminy Długoleka wprowadza się pasy izolacyjne pomiędzy funkcją produkcyjną i mieszkaniową. Nie praktykuje się wprowadzania zieleni izolacyjnej pomiędzy funkcją usługową oraz mieszkaniową. Ponadto przeznaczenie terenu ZP/US/UT zawiera samo w sobie funkcję zieleni urządzonej,
- b) ustalone w projekcie planu wskaźniki parkingowe zostały przygotowane analogicznie jak w przypadku innych planów miejscowych, odniesienie wskaźnika parkingowego do powierzchni użytkowej usług jest rozwiązaniem bardziej precyzyjnym i łatwiejszym do wyegzekwowania od propozycji przedstawionej

Starszy Specjalista

Anna Jelonek

w uwadze. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie dawałoby nie uzasadnione pole do interpretacji na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

3. **nie uwzględnia się** uwagi zgłoszonej w dniu 25.11.2024 r. (data wpływu do urzędu) dotyczącej:
- a) ustalenia maksymalnej wysokości budynków na 12 m na wszystkich działkach objętych planem, w zakresie nieuwzględnionym przez wójta,
 - b) poprowadzenia wzdłuż wschodniej granicy terenu ZP/US/UT terenu zieleni izolacyjnej w odległości 8 m.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

- a) Dla terenu U/P ustalając wskaźniki i parametry zabudowy należy je dostosować także do planowanego przeznaczenia. W obowiązującym w sąsiedztwie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą XX/241/16 z dnia 12 września 2016 r. dla terenu IPU - teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz usługowej ustalono wysokość zabudowy nie większą niż 16 m dla budynków i 24 m dla budowli. Ustalone w projekcie planu wskaźniki dla terenu U/P zostały zapisane tak, aby określały wartość średnią z terenów z uwzględnieniem planowanych funkcji. Ustalone wskaźniki są zgodne z ustaleniami studium.
 - b) W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych zgodnie z ustaleniami studium gminy Długoleka wprowadza się pasy izolacyjne pomiędzy funkcją produkcyjną i mieszkaniową. Nie praktykuje się wprowadzania zieleni izolacyjnej pomiędzy funkcją usługową oraz mieszkaniową. Ponadto przeznaczenie terenu ZP/US/UT zawiera samo w sobie funkcję zieleni urządzonej.
4. **nie uwzględnia się** uwagi zgłoszonej w dniu 25.11.2024 r. (data wpływu do urzędu) dotyczącej:
- a) wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie U/P w odległości 10 m od działek 193/3, 193/39, 193/40, 193/41, 193/42 i 802/2,
 - b) zmiany zapisu w par. 8 pkt 3) lit a) na „dla zabudowy składów i magazynów nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe dla 4 pracowników”,
 - c) zmiany zapisu w par. 8 pkt 3) lit b) na „dla zabudowy usługowej nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej”,
 - d) w par. 12 ust. 2 pkt 3 wnioskowana zmiana zapisu na „wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu nie może przekroczyć 14 m”.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

- a) Dla terenu U/P przesunięto granicę między terenami 1ZI i 2ZI a U/P, tak aby szerokość pasa zieleni izolacyjnej wynosiła 10 m.
- b) Ustalone w projekcie planu wskaźniki parkingowe zostały przygotowane analogicznie jak w przypadku innych planów miejscowych, odniesienie wskaźnika parkingowego do powierzchni użytkowej usług jest rozwiązaniem bardziej precyzyjnym i łatwiejszym do wyegzekwowania od propozycji przedstawionej w uwadze. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie dawałoby nie uzasadnione pole do interpretacji na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.
- c) Ustalone w projekcie planu wskaźniki parkingowe zostały przygotowane analogicznie jak w przypadku innych planów miejscowych, odniesienie wskaźnika parkingowego do powierzchni użytkowej usług jest rozwiązaniem bardziej precyzyjnym i łatwiejszym do wyegzekwowania od propozycji przedstawionej w uwadze. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie dawałoby nie uzasadnione pole do interpretacji na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

- d) Dla terenu U/P ustalając wskaźniki i parametry zabudowy należy je dostosować także do planowanego przeznaczenia. W obowiązującym w sąsiedztwie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą XX/241/16 z dnia 12 września 2016 r. dla terenu IPU - teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz usługowej ustalono wysokość zabudowy nie większą niż 16 m dla budynków i 24 m dla budowli. Ustalone w projekcie planu wskaźniki dla terenu U/P zostały zapisane tak, aby określały wartość średnią z terenów z uwzględnieniem planowanych funkcji. Ustalone wskaźniki są zgodne z ustaleniami studium.

B. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XI został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 lutego do 5 marca 2025 r. (2. Wyłożenie). W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 25 marca 2025 r., wypłynęła 1 uwaga.

Rada Gminy Długoleka rozstrzyga, co następuje:

nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 24.03.2025 r. (data wpływu do urzędu) dotyczącej zmiany maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków na terenie ZP/US/UT z 12 m na 16 m na działce nr 193/10, obręb Mirków.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Dla terenu oznaczonym symbolem ZP/US/UT w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy została złożona uwaga dotycząca obniżenia zabudowy do 12m. Uwaga ta została uwzględniona przez Wójta Gminy a podniesione w uwadze argumenty w ocenie Wójta Gminy były zasadne. Przedstawione w uwadze z dnia 24.03.2025 r. argumenty o potrzebie zwiększenia wysokości nie wpłynęły na zmianę stanowiska Wójta Gminy. Rada Gminy Długoleka podziela stanowisko w/w Wójta Gminy.

Starszy Specjalista


Anna Jelonek

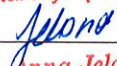
ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XI

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.), rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XI przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Starszy Specjalista


Anna Jelonek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Starszy Specjalista



Anna Jelonek

Uzasadnienie do uchwały

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków - MPZP MIRKÓW XI

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładałam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XI, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr XXXV/396/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Mirków - MPZP MIRKÓW XI, zwanego dalej „projektem planu miejscowego”.

„Projekt planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego powyższe nie występują. Ponadto plan nie zawiera wskazanych poniżej elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 9) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, stanowiące załącznik Nr 2;

Starszy Specjalista

Anna Jelonek
Anna Jelonek

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleśka” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Długoleśka nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r. ze zmianami, zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Mirków – MPZP MIRKÓW XI o powierzchni obszaru ok. 7,8 ha.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabarytów budynków, dopasowane do otoczenia występującego poza granicami planu;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące m.in. kwestii odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych. Plan ustala także pas zieleni izolacyjnej;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - plan nie odnosi się bezpośrednio do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z uwagi na brak występowania takich elementów w granicach planu. Jednakże projekt planu będzie podlegał uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także ustalono w § 9 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz poprzez zapisy §7 wskazujące obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione chociażby poprzez dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Pozwoli to m.in. na bardziej efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej;
- 7) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt zostanie przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do potrzeb interesu publicznego. Natomiast ograniczenia zawarte w przedmiotowej uchwale zabezpieczają okolicznych mieszkańców przed możliwym oddziaływaniem prowadzonej inwestycji, dodatkowo wyznaczone tereny dróg publicznych zapewniają obsługę terenów i ciągłość oraz spójność systemu komunikacji;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowę

istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną oraz ciepłą. Ponadto nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Długoleka w dniu 16.03.2022 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie ogłoszenia/obwieszczenia oraz zapewnienie możliwości składania uwag w 1. wyłożeniu i ustalonej dyskusji publicznej (1. wyłożenie). Następnie, z uwagi na zmiany poczynione na w projekcie planu ponowiono procedurę wyłożenia do publicznego wglądu poprzez umieszczenie ogłoszenia/obwieszczenia oraz zapewnienie możliwości składania uwag w 2. wyłożeniu i ustalonej dyskusji publicznej (2. wyłożenie);
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z dyskusji publicznych, o której mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostały sporządzone protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały spełnione poprzez zapisy w § 9 projektu planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość partycypacji społeczeństwa. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, został spełniony w obowiązującym planie, a projekt planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie. Jednocześnie projekt planu został wykonany zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i z poszanowaniem ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Gminy Długoleka Uchwałą Nr LXVIII/768/24 Rady Gminy Długoleka 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 dokonała oceny Studium i planów miejscowych. W § 1 uchwały przyjęła wyniki stanowiącej załącznik do uchwały Analizy, która stwierdza, iż obecnie obowiązujące Studium

Starszy Specjalista

Jelonek
Anna Jelonek

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleśka, przyjęte uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleśka z dnia 22 maja 2014 r. ze zm., pozostaje aktualne, jednak nie dłużej niż do 30.06.2026 r., co wynika z ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

W kontekście planów miejscowych wykazano również ich aktualność, w tym także tego obowiązującego na obszarze opracowania. Niemniej jednak wskazano na możliwość jego zmiany zgodnie z nowymi wytycznymi, aktualnymi przepisami prawa bądź też potrzebami mieszkańców czy inwestorów.

W związku z powyższym zachodzi większość przesłanek do przystąpienia do zmiany planu w opracowywanym terenie.

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

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt. 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 23.09.2021 r. Wójt Gminy Długoleśka ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 15.04.2022 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynął 1 wniosek „indywidualny”, oraz wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium przygotowany został projekt planu miejscowego. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Przygotowano również wymagane prognozy.

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

Obszar opracowania obejmuje teren zlokalizowany przy zachodniej granicy administracyjnej gminy Długoleśka, w obrębie Mirków. Łączna powierzchnia planu wynosi ok. 7,8 ha i stanowi wypełnienie potrzeb mieszkańców w tym obszarze.

Projekt zakłada ustalenie przeznaczenia terenu pod usługi, składy i magazyny – **U/P**, teren zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, usług turystyki – **ZP/US/UT**, tereny zieleni izolacyjnej – **1ZI i 2ZI**, teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**, teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **1KDD i 2KDD**, oraz tereny parkingów – **1KOP i 2KOP**.

Plan wypełnia dyspozycje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zawierają zapisy odnośnie zakazu lokalizowania inwestycji uciążliwych. Plan ustala parametry zabudowy uwzględniając otaczającą zabudowę, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną czy też pas zieleni izolacyjnej. W ustaleniach planu przeprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie ZP/US/UT w sposób chroniący znajdujący się przy granicy z terenem WS drzewostan.

Plan wpisuje się także w otaczające zagospodarowanie wskazując możliwość poszerzenia przyległych dróg publicznych, co jest istotne w przyszłym rozwoju gminy.

6. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.