

Projekt

z dnia 12 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOLEKA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka -
MPZP DŁUGOLEKA XXII**

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.), 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 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 uchwałą nr XLIII/517/22 z dnia 19 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka - MPZP DŁUGOLEKA XXII, Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka - MPZP DŁUGOLEKA XXII - dla działek nr 88/4, 88/10, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15 obręb Długoleka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka, uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014 r. ze zm., zwany dalej planem.

2. Część graficzna planu, zwana dalej rysunkiem planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć płaszczyzna ściany zewnętrznej budynku;
- 3) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem;
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, o docelowej szerokości nie mniejszej niż 3 m i wysokości nie mniejszej niż 4 m; dopuszcza się jedną przerwę w tej zieleni, o szerokości nie większej niż 7 m.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

Starszy Specjalista

Anna Jelonek
Anna Jelonek

Projekt

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Magdalena Tomala
Magdalena Tomala

RADA PRAWNY

[Podpis]
Marek Siedziński

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 5) ciąg pieszy;
- 6) strefa dopuszczonego podwyższenia budowli;
- 7) zieleń izolacyjna.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego (oprócz urządzeń służących do oczyszczania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów),
 - b) przedsięwzięć, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 34 i 56-58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zm.);
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, z wyłączeniem stacji paliw;
- 3) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru (z wyłączeniem instalacji przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych),
 - b) służących do wytwarzania biogazu lub biogazu rolniczego.
- 4) zakaz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków:
 - a) położonych w całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) których część położona jest poza nieprzekraczalną linią zabudowy – w tej części.

§ 6. 1. Określa się parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°;

2. Parametry działek, o których mowa w ust. 1, nie są wymagane dla terenu komunikacji.

§ 7. 1. Dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Usytuowanie systemów, o których mowa w ust. 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały.

3. Obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

- 1) przez teren IKDD;
- 2) przez systemy infrastruktury technicznej.
 4. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub własnych ujęć wody.
 5. Odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
 6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego.
 8. Zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi.
 9. Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowePrzeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów

§ 9. Dla terenu 1UH-UW ustala się

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego, z dopuszczeniem:
 - a) usług rzemieślniczych,
 - b) usług turystyki,
 - c) usług gastronomii,
 - d) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) usług nauki,
 - f) usług sportu i rekreacji,
 - g) usług kultury i rozrywki,
 - h) usług biurowych i administracji;
- 2) możliwość lokalizacji stacji paliw;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,
 - maksymalna: 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 10 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - 19 m (wyłącznie dla budowli w strefie dopuszczonego podwyższenia budowli),
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, przy czym 3 na każde 100 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w tym 1 na każde 20 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dach płaski,

Starszy Specjalista

Jelonek
Anna Jelonek

Projekt

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²,
- j) obowiązuje lokalizacja ciągów pieszych, każdy o szerokości nie mniejszej niż 4 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z tolerancją przebiegu do 5 m,
- k) obowiązuje usytuowanie zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z tolerancją przebiegu do 5 m.

§ 10. Dla terenu IKDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

RADA PRAWNY

Marek Szedział

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Długoleka
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Nie wniesiono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka - MPZP DŁUGOLEKA XXII.

Starszy Specjalista

Jelonek
Anna Jelonek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Długolęka

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, a także innych źródeł jak pożyczki, kredyty oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Starszy Specjalista

Jelonek
Anna Jelonek

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka (dla działek nr 88/4, 88/10, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15) - MPZP DŁUGOLEKA XXII został sporządzony na podstawie uchwały Nr XLIII/517/22 z dnia 19 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka - MPZP DŁUGOLEKA XXII. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka (uchwała Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014 r. ze zm.).

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka, uchwalony Uchwałą Nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 marca 2005 r.

Celem uchwalenia planu miejscowego jest przeznaczenie terenu pod usługi oraz aktualizacja wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie nie określa się: cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji; zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – brak jest uwarunkowań dających podstawę do określenia tych zagadnień.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego 2025 r. do 28 marca 2025 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka (dla działek nr 88/4, 88/10, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15) - MPZP DŁUGOLEKA XXII realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

- **zgodnie z art. 1 ust. 2:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy, wyznaczenie ciągu pieszego i strefy dopuszczonego podwyższenia budowli;

Starszy Specjalista

Jelonek
Anna Jelonek

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez ustalenie nakazu korzystania z sieci kanalizacyjnej, ustalenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej od trony terenów mieszkaniowych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie określono - nie występują one na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia obszaru, istniejącego układu komunikacyjnego i istniejącej zabudowy;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka dla poszczególnych miejscowości pożądane jest zachowanie, rozwój, ukształtowanie przestrzeni publicznych wpisujących się w strukturę wsi, kształtujących centra wsi i podkreślających ich charakter, np. w formie parków, skwerów, placów, w tym placów zabaw – na obszarze planu nie występują takie przestrzenie;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przestąpieniu do sporządzania planu wpłynął 1 wniosek od osoby prywatnej. Wniosek został uwzględniony. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Plan nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone tereny usługowe mają dostęp do dróg publicznych.

Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ład przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (uchwała 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)

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka, uchwalony Uchwałą Nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 marca 2005 r. – zgodnie ww. analizą plan jest aktualny, jednocześnie analiza wskazuje, iż możliwe jest sukcesywne poddawanie planu zmianom zgodnie z nowymi wytycznymi, aktualnymi przepisami prawa oraz potrzebami gminy, mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka (uchwała Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014 r. ze zm.) – zgodnie z ww. analizą studium pozostaje aktualne.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasu trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanego przede wszystkim zachowaniami właścicieli nieruchomości położonych na obszarze planu. Ponadto niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami ustawowymi np. opłatą planistyczną, pobieraną do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Ewentualny koszt dla gminy w związku z uchwaleniem planu może być związany z budową dróg i infrastruktury technicznej.

Starszy Specjalista
plon et
Anna Jelonek

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka (dla działek nr 88/4, 88/10, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15) - MPZP DŁUGOLEKA XXII uważa się za uzasadnione.