

Projekt

z dnia 4 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 674/14, 670/13, 670/11 i 491/5
w obrębie Długołęka – ZPI DŁUGOŁĘKA II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XII/133/25 z dnia 22 maja 2025r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 674/14, 670/13, 670/11 i 491/5 w obrębie Długołęka – ZPI DŁUGOŁĘKA II, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014r. ze zmianami, przy czym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688 ze zm.), z wyłączeniem obowiązku spójności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

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

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

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

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie podziemnych części budynków;
- 3) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 4) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;

Starszy Specjalista

Anna Jelonek
Anna Jelonek

RADA PRAWNY

Marta Świdzio
Marta Świdzio

- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu;
- 6) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 7) **system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** - rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, w tym zbiorniki retencyjne, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako teren:

- 1) **usług rzemieślniczych U** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty a także inne osoby w zakresie usług służących obsłudze samochodów lub pojazdów specjalnych takich jak: myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, salony wystawowe i sprzedaży, wypożyczalnie i komis samochodowe oraz przeznaczone pod lokalizację obiektów służących naprawie lub przebudowie nadwozi samochodów lub pojazdów specjalnych takich jak: warsztaty naprawcze, blacharnie, lakiernie, zakłady napraw blacharsko-lakierniczych nadwozi samochodowych i inne obiekty podobne, nie należące do innej klasy przeznaczenia terenu, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni niezorganizowanej, naturalną sukcesję zieleni z dopuszczeniem nasadzeń drzew, krzewów a także tereny zieleni niskiej.

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

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

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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy, tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 6) granice i obszar wydzielenia wewnętrznego;
- 7) wymiarowanie linii zabudowy.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru objętego planem

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

- 1) wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli nie może być większa niż 16 m;
- 2) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 3) dla działek budowlanych infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy,
 - b) nadziemnej intensywności zabudowy,

- c) udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) w obszarze planu dopuszcza się zielen i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie;
- 5) w obszarze planu występują tereny sąsiadujące z ciekami Topór, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

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

§ 8. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

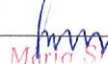
- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje przeciwpożarowe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

Starszy Specjalista


Anna Jelonek

CM

RADCA PRAWNY


Maria Słodzio

8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:

- a) z sieci gazowej,
- b) zbiorników na gaz;

9) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej,
- b) ze źródeł odnawialnych wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego,
- c) ze źródeł odnawialnych nie wymienionych w lit. b, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;

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

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

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

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

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

1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg lub terenów przyległych;

2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dla ruchu pieszego oraz pieszo-rowerowego.

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

1) dla usług handlu detalicznego oraz dla części, przystosowanej do przyjmowania klientów w budynkach obiektu o przeznaczeniu usługi rzemieślnicze U – 0,8 miejsca parkingowego na 50 m² powierzchni sprzedaży;

2) dla usług rzemieślniczych U, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz usług nie wymienionych w pkt 1 - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem powierzchni użytkowych garaży;

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

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

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

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

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

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

§ 11. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UL-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren usług rzemieślniczych U lub produkcji z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające terenu:

- a) tereny usług, z zastrzeżeniem pkt 4,
- b) tereny infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) w zakresie terenu produkcji dopuszcza się wyłącznie tereny:
 - a) składów i magazynów,
 - b) produkcji części pojazdów samochodowych i ich montażu,
 - c) montażu pojazdów,
 - d) produkcji energii, z zastrzeżeniem lit e,
 - e) produkcję energii dopuszcza się wyłącznie ze źródeł odnawialnych, przy czym nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych oraz biogazowni. Dla paneli fotowoltaicznych obowiązuje powłoka antyrefleksyjna;
- 4) w zakresie terenu usług dopuszcza się wyłącznie tereny:
 - a) usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
 - b) usług gastronomii,
 - c) usług biurowych i administracji;
- 5) w zakresie terenu infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie tereny:
 - a) stacji transformatorowych,
 - b) telekomunikacji,
 - c) stacji gazowych,
 - d) pompowni wody,
 - e) pompowni ścieków.

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

- 1) w wydzieleniu wewnętrznym, oznaczonym symbolem (IK1) obowiązuje zapewnienie korytarza podziemnego dla sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji podziemnych, jak na rysunku planu;
- 3) nie dopuszcza się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, przy czym dopuszcza się je w formie zadaszenia parkingów;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,6;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,05, w tym do bilansu powierzchni biologicznie czynnej włącza się powierzchnię biologicznie czynną, znajdującą się w obrębie wydzielenia wewnętrznego (IK1);
- 6) nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,2;
- 7) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 16m;
- 8) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów.

§ 12. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni naturalnej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające terenu:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) rowy melioracyjne,
 - c) zbiorniki retencyjne.

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

Starszy Specjalista

Anna Jeloniek
Anna Jeloniek

mm

RADCA PRAWNY

Maria Świątłok
Maria Świątłok

- 1) w wydzieleniu wewnętrznym, oznaczonym symbolem (IK2) obowiązuje zapewnienie korytarza podziemnego dla sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nie dopuszcza się usytuowania budynków.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

Starszy Specjalista

Jelonek
Anna Jelonek

CM

RADCA PRAWNY
mm
Mariusz Szadzio

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Z uwagi na brak uwag do projektu **zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 674/14, 670/13, 670/11 i 491/5 w obrębie Długoleka – ZPI DŁUGOLEKA II** rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Starszy Specjalista


Anna Jelonek

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Długoleka

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

1. Realizacja budowy i przebudowy odcinka sieci kanalizacji sanitarnej w celu umożliwienia odbioru ścieków z inwestycji głównej o długości ok. 288m i średnicy 315 mm, stanowiąca inwestycję uzupełniającą, finansowana będzie przez inwestora inwestycji głównej, na zasadach uzgodnionych w umowie urbanistycznej.

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

Starszy Specjalista

Anna Jelonek

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Długolęka

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 ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Starszy Specjalista

Anna Jelonek

Uzasadnienie

Opracowanie jest zmianą w obecnie obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Długoleka uchwałą nr XIII/259/08 z 30 grudnia 2008r.

Zmiana planu ma na celu umożliwienie budowy kompleksu, (w tym warsztatu blacharskiego i lakierni) służącego do serwisu oraz produkcji i montażu samochodów specjalnych jako inwestycji głównej. Jako inwestycję uzupełniającą przewiduje się przebudowę do średnicy 315mm istniejącego odcinka gminnej sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o średnicy 160mm, która służyć będzie także obsłudze stacji serwisowej. Trasa przebudowanej sieci kanalizacji sanitarnej (o długości ok. 288m) prowadzić będzie po działkach będących w dyspozycji Inwestora.

Z uwagi na położenie działek w obszarze zabudowy przemysłowej, w sąsiedztwie istniejących salonów i serwisów samochodowych, inwestycja nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska w rejonie. Pozwoli natomiast w sposób kompleksowy wykorzystać przedmiotowy teren i stworzyć kompletny zakres usług w zakresie pojazdów specjalnych, poszerzając bazę podatkową w gminie oraz rozszerzając ofertę dostępnych usług i działalności.

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

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

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

3)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione przez ustalenia dotyczące ustalenia wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej. W obszarze planu występują chronione grunty rolne, jednakże na mocy planów wcześniej obowiązujących zostały one już przeznaczone na cele nierolnicze. Obszar planu od 1994r. przeznaczony był na cele nierolnicze i nieleśne – kolejno w Planie Szczegółowym Zagospodarowania Przestrzennego wsi Długoleka (Uchwała Rady Gminy Długoleka Nr VI/29/94 z 09.12.1994r. – Dz. U. Woj. Wrocławskiego nr 13 z 1994r. poz. 123) a potem w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka – MPZP DŁUGOLEKA (Uchwała Rady Gminy Długoleka Nr XXXIII/581/2005 z 31.03.2005r. – Dz.U. Woj. Dolnośląskiego nr 80 poz. 1763) oraz zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka, w części dotyczącej działek oznaczonych geodezyjnie nr 132/5, 132/8, 133/4, 133/5, 133/6, 134/1, 135, 491/3, 491/4, 490/3, 490/4 (uchwała Nr XXIII/259/08 Rady Gminy Długoleka z dnia 30 grudnia 2008r).

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

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

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

Starszy Specjalista

Jelonek
Anna Jelonek

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

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

9) **potrzeb interesu publicznego** – w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych; Inwestycja uzupełniająca w postaci przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej będzie również służyła celom publicznym;

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

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

12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §8 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

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

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

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

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

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - zostało uwzględnione przez powiązanie układu komunikacyjnego obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując

projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową oraz rozwojem terenów sąsiadujących;

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy. Rada Gminy Długoleka przyjęła uchwałę Nr LXVIII/768/24 z dnia 21 marca 2024r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Długoleka. Zintegrowany plan inwestycyjny nie jest spowodowany brakiem aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale nowymi potrzebami. Zasady projektowania uniwersalnego zostały uwzględnione w szczególności poprzez zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. "Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. Zintegrowany plan inwestycyjny nie będzie miał istotnych skutków na finanse publiczne, z uwagi na zbieżność przeznaczeń z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, jednakże przyczyni się do możliwości kompleksowej zabudowy i wykorzystania przedmiotowego terenu, z zachowaniem bufora środowiskowego wzdłuż rzeki Topór.

