Projekt

z dnia 10 kwietnia 2019 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia ..... 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce – MPZP WILCZYCE VIII

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/357/19 z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce - MPZP WILCZYCE VIII, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka" uchwalonego uchwałą Rady Gminy Długołęka nr XXXII/496/14 z dnia 22 maja 2014 r.**Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce – MPZP WILCZYCE VIII.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – wyodrębniona liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisana symbolem i numerem;

2) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;

3) **przeznaczenie dopuszczalne** – inne przeznaczenie, które może występować na terenie łącznie z przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się wcześniejszą lokalizację przeznaczenia dopuszczalnego niż przeznaczenia podstawowego;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Schody zewnętrzne nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 2 m. Okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli, podziemnych części budynków oraz obiektów małej architektury, w tym obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, przepompownie wody, ścieków i gazu.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbol literowy i numer określający przeznaczenie terenu.

INSPEKTOR
Anna Jelonek

z up. Wójta Gminy
Z-ca Kierownika Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami
Daria Spiewak-Wsolak

RADCA PRAWNY
Maria Swędzioł

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem 1UP na rysunku planu:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych - oświaty;

2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów;

2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewaloryzacji.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

2) teren oznaczony symbolem 1UP zalicza się do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. Cały obszar objęty planem jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW" zabytków archeologicznych. W granicach tej strefy, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla usług publicznych – 2000 m^2,

- dla infrastruktury technicznej - 10 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla usług publicznych – 40 m,

- dla infrastruktury technicznej – 2 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się, że obsługę komunikacyjną terenu stanowią istniejące drogi publiczne, przyległe do obszaru objętego planem;

2) ustala się wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku;

INSPEKTOR
Anna Jelonek

Z-ca Kierownika
Wydziału Planowania
Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Daria Śpiewak-Wsołak

3) w ramach określonej w punkcie 2 minimalnej ilości miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;

4) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) na obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń, obiektów i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5) ustala się zaopatrzenie w gaz, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

6) ustala się zagospodarowanie odpadów stałych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

7) ustala się zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 13. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1UP:

1) ustala się linie zabudowy, których przebieg przedstawia się na rysunku planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 2.00;

3) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 60%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 25%;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m;

7) geometria dachów:

a) układ połaci dachowych – dachy płaskie albo dachy jednospadowe albo dachy dwu- lub wielospadowe;

b) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°;

8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

§ 14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

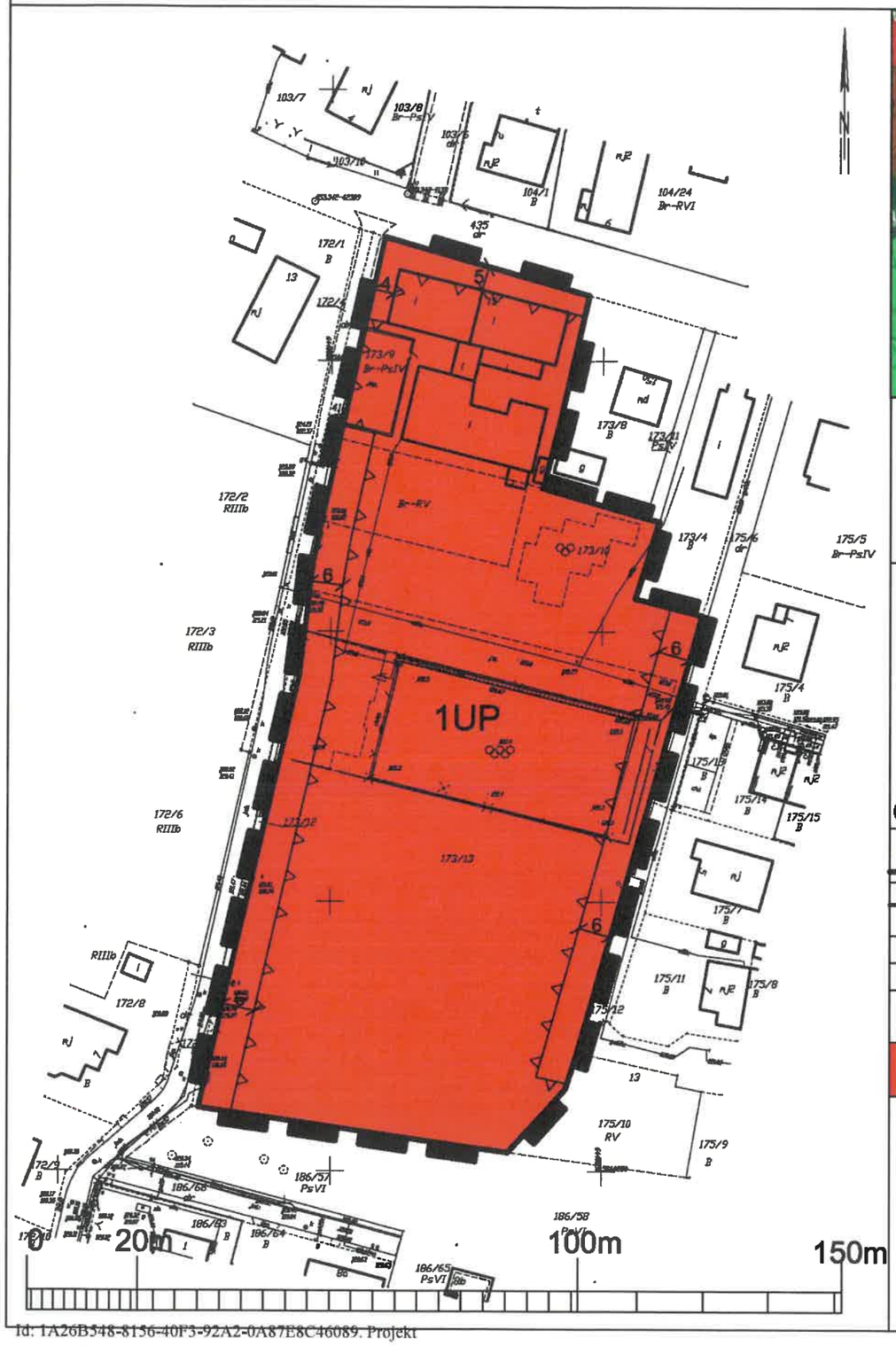
Z-ca Kierownika Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Daria Spiewak-Wsolak

INSPEKTOR
Anna Jelonek

RADCA PRAWNY
Maria Swędziot

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WSI WILCZYCE - MPZP WILCZYCE VIII

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY DŁUGOŁĘKA Z DNIA ..... ROKU, SKALA 1:1000



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUGOŁĘKA" UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXII/496/14 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA Z DNIA 22 MAJA 2014 R.

SKALA 1:10 000

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

SYMBOL	PRZEZNACZENIE TERENU
1UP	TEREN USŁUG PUBLICZNYCH - OŚWIATY

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY W GRANICACH STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Dorota Spiewak-Wsolak

INSPEKTOR
Anna Jelonek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długołęka

z dnia ..... 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce - MPZP WILCZYCE VIII

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)

Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu uwagi, złożonej w dniu 22.01.2019 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce - MPZP WILCZYCE VIII, przez TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, nie uwzględnia się tej uwagi w części nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Długołęka.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

Uzasadnienie do

Załącznika Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Długołęka
z dnia ..... 2019 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce - MPZP WILCZYCE VIII sporządzony został na podstawie uchwały nr XXIX/357/19 z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce - MPZP WILCZYCE VIII.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przechodził następujące etapy:

1. Przystąpienie do sporządzania planu - kwiecień 2018 r.
2. Opiniowanie i uzgodnienie projektu planu – sierpień - październik 2018 r.
3. Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu – grudzień 2018 - styczeń 2019 r.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 22.01.2019 r. do Wójta Gminy Długołęka wpłynęła uwaga firmy TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, pl. Powstańców Śląskich 20, 53-314 Wrocław.

Firma wniosła o uzupełnienie § 12 ust. 2) o następujące zapisy:

1. dla zapewnienia zasilania w energię elektryczną o obowiązujących parametrach, należy wyznaczyć i rezerwować w rejonie działki 173/13 grunt pod budowę stacji transformatorowej kontenerowej 20/0,4 kV o wymiarach 8,5 x 6,5 m,

2. teren wydzielony pod stację transformatorową winien zapewniać dogodny dojazd i stały dostęp do jej obsługi,

3. dopuszczalna jest lokalizacja stacji transformatorowej i infrastruktury technicznej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

4. trasę kablowej linii zasilającej SN i rozbudowę sieci nN w poboczach istniejących dróg (ulic Szkolnej Wrocławskiej),

5. od istniejącej linii napowietrznej 10 kV L-1580 do czasu jej przebudowy (skablowania) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wynikający z technicznych warunków eksploatacji linii, o maksymalnej szerokości 2,5 metra od osi linii w każdą stronę.

Wójt Gminy rozpatrzył złożoną uwagę i stwierdził, że zasługuje ona w części na uwzględnienie.

INSPEKTOR
Anna Jelonek

Z-ca Kierownika
Wydziału Planowania
Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Daria Spiewak-Wsolak

W § 3 pkt 1 ust. 4 w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy zawarto zapis „Nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli, podziemnych części budynków oraz obiektów małej architektury." Wyżej wymienioną definicję uzupełniono o zapis „...w tym obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, przepompownie wody, ścieków i gazu".

Zmienione zapisy umożliwiają lokalizowanie stacji transformatorowych, a także sieci dystrybucyjnych na całym obszarze objętym planem, poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy.

Wójt Gminy stwierdził, że pozostała część uwagi nie zasługuje na uwzględnienie.

W § 12 pkt 1) uchwały, na całym obszarze objętym planem dopuszczono lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń, obiektów i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Natomiast w § 5 pkt 2 ustalono infrastrukturę techniczną jako przeznaczenie dopuszczalne terenu 1UP.

Tym samym, nie ma konieczności wyznaczania terenu pod budowę stacji transformatorowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ani określania dodatkowych ustaleń dotyczących użytkowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej, gdyż są one objęte regulacjami przepisów odrębnych.

Organ nie znalazł podstaw do wprowadzenia pasów technologicznych od linii średniego napięcia. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Gmina posiada uprawnienie do wyznaczenia terenów, na których nie może być lokalizowana zabudowa, lub lokalizacja zabudowy jest ograniczona. Zdaniem organu wprowadzenie takich ograniczeń powinno wynikać z obowiązujących przepisów prawa. Rada Gminy nie posiada kompetencji do ustalenia pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych. Szerokość tych stref nie została podana w żadnym akcie prawnym. Analizując obowiązujący stan prawny organ stwierdził, że dla niektórych sieci infrastruktury technicznej obowiązują przepisy, umożliwiające ustalenie granic terenów, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów. Aktu prawnego o takiej randze brak jest natomiast dla sieci elektroenergetycznych. Zgodnie z wymogami, zawartymi w obowiązujących przepisach, pod liniami elektroenergetycznymi 10 kV możliwa jest lokalizacja zabudowy, pod warunkiem spełnienia określonych wymagań. Prawidłowa odległość zabudowy od takiej linii jest ustalana w oparciu o parametry techniczne linii oraz parametry inwestycji, która ma być lokalizowana. Tym samym, ustalenie pasa technologicznego, w przypadku, gdy z przepisów prawa wynika możliwość lokalizacji zabudowy pod linią, w nadmierny sposób ograniczałoby prawo dysponowania nieruchomością.

Wójt Gminy Długołęka uwzględnił także ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Wilczyce, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/462/2004 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 sierpnia 2004 r.

Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem UP (teren usług publicznych). Na obszarze w obowiązującym planie nie wyznaczono pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania dla linii energetycznej średniego napięcia. Tym samym, wprowadzenie wnioskowanych zapisów ograniczyłoby możliwość lokalizacji inwestycji, stanowiącej cel publiczny.

Rada przeanalizowała zgromadzoną dokumentację oraz powyższe stanowisko Wójta Gminy Długołęka.

Rada stwierdziła, że podziela stanowisko Wójta, co do sposobu rozpatrzenia uwagi i zadecydowała o jej nieuwzględnieniu, w części nieuwzględnionej przez Wójta.

INSPEKTOR
Anna Jelonek

Z-ca Kierownika
Wydziału Planowania
Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Daria Spiżewak-Wsolak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Długołęka

z dnia .....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz.U. 2019 poz. 506) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2017 poz. 2077 ze zm.)

Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce - MPZP WILCZYCE VIII nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, które nie byłyby przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.

W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

INSPEKTOR
Anna Jelonek

Z-ca Kierownika
Wydziału Planowania
Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Daria Spiewak-Wsolak

UZASADNIENIE

Rada Gminy Długołęka podjęła w dniu 29 września 2017 r. uchwałę nr XXIX/357/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce – MPZP WILCZYCE VIII.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 0,95 ha, położony jest w centralnej części obrębu Wilczyce. Od północy i południa teren sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej, od wschodu i zachodu – z drogami gminnymi.

Obszar objęty planem jest położony w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Wilczyce, uchwalony uchwałą Nr XXIV/462/2004 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 sierpnia 2004 r.

Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem UP (teren usług publicznych).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala następujące przeznaczenia dla terenu oznaczonego symbolem 1UP:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych - oświaty;
2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

Planowane przeznaczenie oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka (Uchwała nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r.). Zapis „Studium…" dla przedmiotowego obszaru ustala kierunek zagospodarowania – tereny funkcji usług publicznych.

Podczas sporządzenia projektu planu organ przeanalizował art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla obszaru objętego planem organ ustalił:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
5. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8. stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o pizp.

Dla obszaru objętego planem organ nie wprowadził ustaleń dotyczących:

1. zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby;
2. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak terenów;
4. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ze względu na brak takiej potrzeby;
5. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby.

INSPEKTOR
Anna Jelonek

Z-ca Kierownika
Wydziału Planowania
Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Dorota Sprawak-Wsolek

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonym terenie oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie rodzajów inwestycji, jakie mogą być lokalizowane w granicach obszaru, plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na stan środowiska;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności – poprzez umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego na działce, będącej własnością Gminy Długołęka;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy ma na celu umożliwienie zlokalizowania nowych obiektów w zakresie potrzebnym dla zaspokojenia potrzeb oświatowych – inwestycji celu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4, dotyczącą następujących kwestii:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenu z bezpośrednio przyległych, istniejących dróg;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – obszar objęty planem przylega do dróg publicznych, których szerokość umożliwia realizację chodników i ścieżek rowerowych.

W projekcie planu nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej, tym samym nie ma zastosowania wymóg, dotyczący lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka

INSPEKTOR
Anna Jelonek

Z-ca Kierownika
Wydziału Planowania
Przestrzennego i Ochrony Środowiska
Lucyna Spiczak-Wsolak

transportu.

Obszar objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie i uzupełnianiu istniejącej zabudowy. Teren przeznaczony pod rozwój zabudowy, położony jest bezpośrednio przy istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągach komunikacyjnych.

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

Rada Gminy Długołęka w dniu 9 października 2018 r. podjęła uchwałę Nr XXXIX/473/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Długołęka, obowiązujących na obszarze Gminy Długołęka. Uchwała ta podjęta została na podstawie dokumentu pod tytułem „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego".

Projekt planu spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym zaproponowano priorytety oraz dodatkowe wskazówki, jakimi należy się kierować przystępując do sporządzania planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1) Realizacja ustaleń planu prawdopodobnie będzie skutkować dodatkowymi kosztami dla gminy, związanymi z budową budynków oświaty. W planie nie przewiduje się natomiast realizacji inwestycji, które wymagają wykupów terenów pod cele publiczne oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy nieprzyjętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2) Rentę planistyczną przyjęto w wysokości 30%.
3) Odstąpiono od pobierania opłaty adiacenckiej z tytułu uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

W dniu 22.01.2019 r. do Wójta Gminy Długołęka wpłynęła uwaga firmy TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, pl. Powstańców Śląskich 20, 53-314 Wrocław.
Wójt Gminy Zarządzeniem numer 79/2019 z dnia 27.02.2019 r. zadecydował o częściowym uwzględnieniu uwagi i częściowym nieuwzględnieniu uwagi.
Rada Gminy Długołęka zapoznała się ze stanowiskiem Wójta, zawartym w wyżej wymienionym Zarządzeniu i podzieliła stanowisko Wójta w tym zakresie.

W związku z powyższym, podjęcie przez Radę Gminy Długołęka uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Wilczyce – MPZP WILCZYCE VIII, jest uzasadnione.

INSPEKTOR
Anna Jelonek

Z-ca Kierownika
Wydziału Planowania
Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Dorota Pietczak-Wiolak