

# UCHWAŁA NR LXIV/737/23 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 21 grudnia 2023 r.

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyn – MPZP DOMASZCZYN IV

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XLII/501/22 Rady Gminy Długołęka z dnia 21 kwietnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyn – MPZP DOMASZCZYN IV, 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, Rada Gminy Długołęka uchwała, co następuje:

### Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyn – MPZP DOMASZCZYN IV 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2. 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) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie i zajmować powyżej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **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;
- 6) **system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** - rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
- 7) **przeznaczenie niesklasyfikowane** – zgodnie rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

8) **pętla autobusowa** – element infrastruktury transportu publicznego służący do zmiany kierunku ruchu pojazdów.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) trasa przesyłowej linii elektroenergetycznej 400kV, wraz z granicami pasa technologicznego, na którym obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania;
- 6) wymiarowanie linii zabudowy;
- 7) pas zieleni izolacyjnej;
- 8) miejsce wskazania szerokości drogi.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

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

5. 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.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla obszaru objętego planem**

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

- 1) wymiar pionowy budowli mierzony od projektowanego poziomu gruntu przy tej budowli do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 12 m, przy czym nie dotyczy to istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 400kV;
- 2) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 3) dla działek infrastruktury technicznej i dróg komunikacji wewnętrznej nie obowiązują ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) udziału powierzchni obszaru zabudowanego,
  - b) intensywności zabudowy,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) w obszarze planu dopuszcza się zielen i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

§ 5. 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<sup>0</sup> do 140<sup>0</sup>;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a, nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b, nie może być mniejsza niż 25 m;
- 4) dla terenów dróg i infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 6. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody: w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. Dla napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400kV, relacji Wrocław-Dobrzeń-Pasikurowice, wskazanej na rysunku planu, ustala się pas technologiczny, stanowiący obszar oddziaływania linii, na którym obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania, o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie którego obowiązuje:

- 1) ograniczenia w sytuowaniu obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym;
- 2) w obszarze 32 m (po 16m od osi linii) ustala się zakaz tworzenia hałd, nasypów o wysokości ponad 3m oraz zakaz sadzenia roślin, dorastających do wysokości powyżej 3m;
- 3) zapewnienie możliwości dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych umożliwiającego nadzór techniczny oraz ich remont lub przebudowę.

§ 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) elektroenergetyczną linię przesyłową 400kV dopuszcza się wyłącznie w miejscu wskazanym na rysunku planu; w zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu w obszarze pasa technologicznego, wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia §7;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
  - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
  - b) do zbiorników bezodpływowych,
  - c) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) 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 rowów melioracyjnych,
  - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 500kW, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
- 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, o mocy do 500kW, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;

- 10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym dopuszcza się istniejącą sieć przesyłową 400kV w formie napowietrznej, zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 12) linie telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości nie mniejszej niż 6m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg komunikacji wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m.

3. W zakresie miejsc parkingowych:

- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla usług handlu detalicznego – 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla usług nie wymienionych powyżej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;
- 3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 2.

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

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolami **1KDD-KOP** i **1KDD** ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu:
  - a) usługi edukacji,
  - b) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
  - c) usługi sportu i rekreacji,
  - d) usługi kultury i rozrywki;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi gastronomii,
  - b) usługi turystyki,
  - c) usługi rzemieślnicze,
  - d) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>,

- e) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- f) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:

- 1) trafostacje;
- 2) stacje gazowe;
- 3) pompownie wody;
- 4) pompownie ścieków.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) nie dopuszcza się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego;
- 3) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
- 6) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), górnej krawędzi attyki lub punktu zbiegu połączeń dachowych, nie może przekraczać 14,40m;
- 7) obowiązuje usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,5m wskazanego na rysunku planu. Dopuszcza się przerwanie pasa zieleni w miejscach dojścia i dojazdów do obiektów oraz w obrębach skrzyżowań;
- 8) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w § 8 na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenach sąsiednich.

**§ 13. 1.** Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się wyłącznie:

- 1) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>;
- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi turystyki;
- 4) usługi gastronomii;
- 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) usługi nauki;
- 7) usługi sportu i rekreacji;
- 8) usługi kultury i rozrywki;
- 9) usługi biurowe i administracji.

3. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie:

- 1) trafostacje;
- 2) stacje gazowe;
- 3) pompownie wody;
- 4) pompownie ścieków.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) nie dopuszcza się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego;
- 3) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) obowiązuje usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,5m wskazanego na rysunku planu. Dopuszcza się przerwanie pasa zieleni w miejscach dojścia i dojazdów do obiektów oraz w obrębach terenów skrzyżowań;
- 6) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
- 7) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych, nie może przekraczać 12m;
- 8) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w § 8 ust. 3 na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenach sąsiednich.

**§ 14. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD-KOP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) teren drogi dojazdowej,
  - b) teren parkingu publicznego;
- 2) uzupełniające:
  - a) niesklasyfikowane - pętla autobusowa,
  - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
  - c) trafostacje,
  - d) stacje gazowe,
  - e) pompownie wody,
  - f) pompownie ścieków.

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

- 1) obowiązuje uwzględnienie zasad zagospodarowania, określonych w §7;
- 2) nie dopuszcza się usytuowania budynków;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 5%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających w miejscu wskazania – 70,0m;

5) obowiązuje zadaszenie miejsc parkingowych, pętli i przystanków autobusowych, usytuowanych bezpośrednio pod przewodami i w odległości do 20m od skrajnego przewodu linii oraz zachowanie stopnia obostrzenia, uziemienia konstrukcji, a także odległości pionowych zadaszenia do przewodów linii elektroenergetycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – publiczna droga dojazdowa.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej – poszerzenie ulicy Brzozowej, znajdującej się poza obszarem planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w miejscu wskazania – 4,0m.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

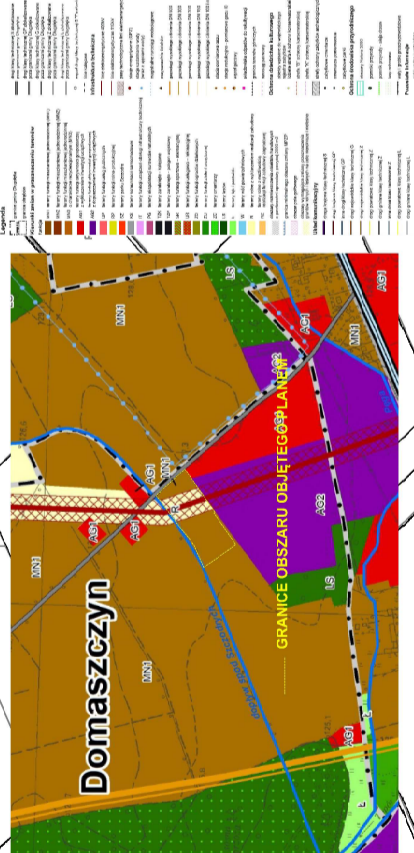
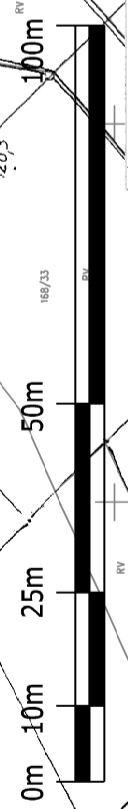
Przewodnicząca Rady Gminy

**Maria Szymerowska**

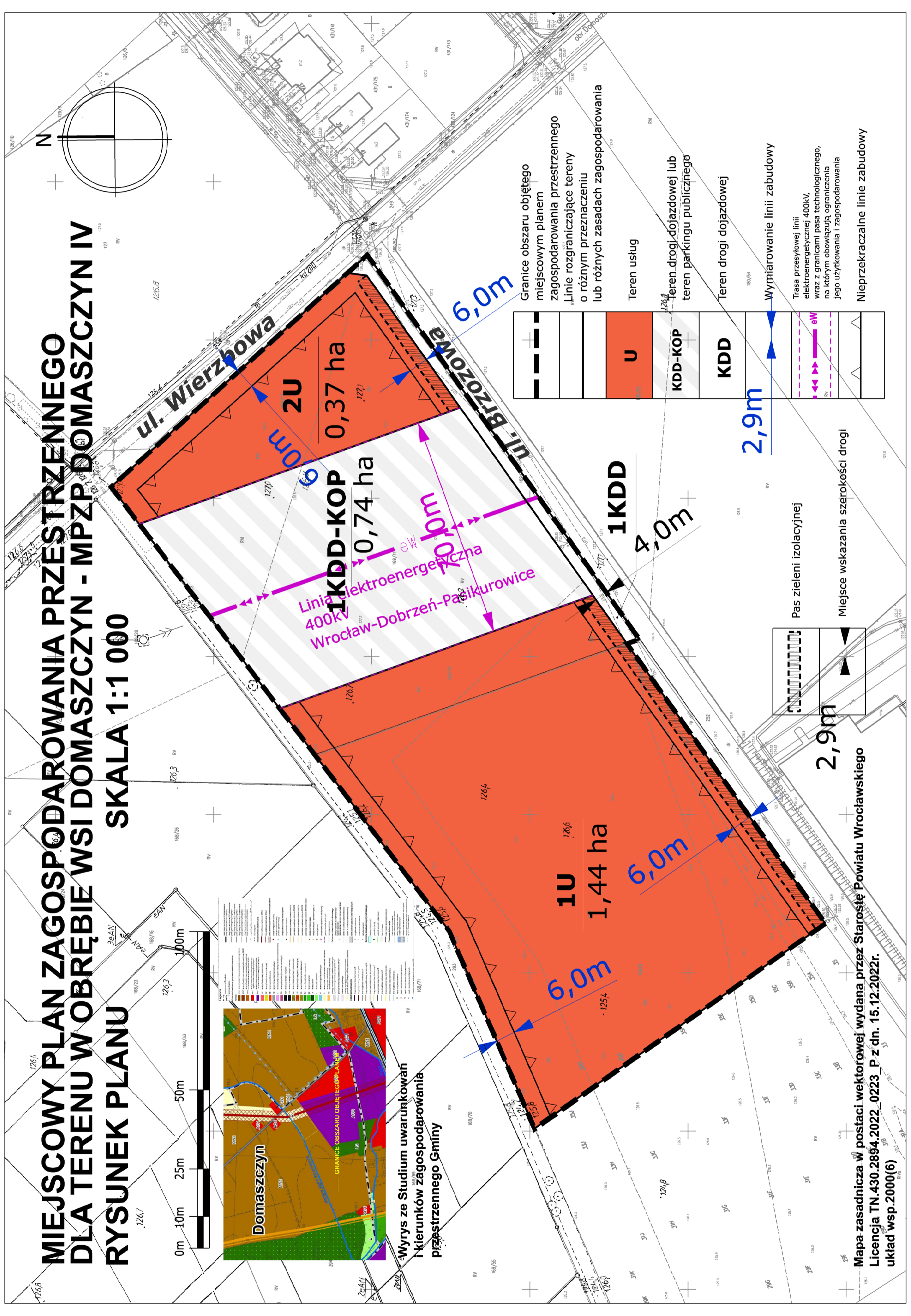


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WSI DOMASZCZYN - MPZP DOMASZCZYN IV RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000



Wzrost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy



Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego  
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

	Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Teren usług
	Teren drogi dojazdowej lub teren parkingu publicznego
	Teren drogi dojazdowej
	Wymiarowanie linii zabudowy
	Trasa przesyłowej linii elektroenergetycznej 400kV wraz z granicami pasa technologicznego, na którym obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy

Pas zieleni izolacyjnej  
Miejsce wskazania szerokości drogi

	Pas zieleni izolacyjnej
	Miejsce wskazania szerokości drogi

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego  
Licencja TN.430.2894.2022\_0223 P z dn. 15.12.2022r.  
układ wsp.2000(6)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/737/23  
Rady Gminy Długołęka  
z dnia 21 grudnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Z uwagi na brak uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyn – MPZP DOMASZCZYN IV** rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Maria Szymerowska**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/737/23

Rady Gminy Długołęka

z dnia 21 grudnia 2023 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**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Maria Szymerowska**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/737/23

Rady Gminy Długołęka

z dnia 21 grudnia 2023 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**

## Uzasadnienie

Opracowanie planu jest zmianą w obecnie obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Długołęka nr XXXII/396/17 z dnia 21 grudnia 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyn – MPZP DOMASZCZYN I.

Przystąpienie do opracowania projektu planu spowodowane było Uchwałą Rady Gminy Długołęka nr XLII/501/22 z dnia 21 kwietnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyn – MPZP DOMASZCZYN IV.

Zmiana ma na celu umożliwienie usytuowania inwestycji celu publicznego w postaci urządzeń transportu publicznego, w tym parkingu w terenie oznaczonym symbolem 1KDD-KOP. Parking ma służyć obiektom usługowym planowanym na sąsiednich terenach, w tym w szczególności na terenie 1U, gdzie planowane jest usytuowanie szkoły potrzebnej dla rozwijającej się miejscowości oraz innych usług dla ludności.

**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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** –wymagania ładu 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 i ukształtowania dachów. 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 ustalonych w planach 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 również przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem (§6) oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej. W obszarze planu nie występują chronione grunty rolne.

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 w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych; W planie wyznaczono również pas technologiczny, związany z występowaniem napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć;

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.

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 występuje też fragmenty drogi publicznej, przewiduje się publiczny parking;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 uchwały. W planie 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 ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły wnioski. Wnioski nie zostały uwzględnione z uwagi na fakt, iż dotyczyły działek nie objętych obszarem opracowania. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy, odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego 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 planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego 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 §9 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 na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. 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 również 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 wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

**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 zaplanowania optymalnego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego i planowanego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg. Zlokalizowanie zabudowy w sposób skoncentrowany ułatwia również późniejszą organizację ruchu oraz przejazd środków transportu publicznego;

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 spełnione w wyniku rozplanowania prawidłowego układu komunikacyjnego o szerokościach dróg zapewniających możliwość ich odpowiedniego wykorzystania;

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 korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego 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 Długołęka przyjęła uchwałę Nr XXXIX/473/18 z dnia 9 października 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Długołęka. Zmiana przedmiotowego planu nie jest spowodowana brakiem aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale nowymi potrzebami.

5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** Bilans finansów publicznych wykonany dla przedmiotowego planu przewiduje ewentualne wydatki na przejęcie gruntów i realizację zadań publicznych.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Maria Szymerowska**