

**UCHWAŁA NR XXXI/359/21
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia 20 maja 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi
Mirków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXIX/454/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków, stwierdzając, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka, przyjętego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r., Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym 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 stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

5. W planie nie określa się:

- 1) dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania 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 – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie, które przeważa na danym terenie; w przypadkach ustalenia więcej niż jednego przeznaczenia terenu, wszystkie wymienione przeznaczenia mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia i innych podobnych elementów budynków, a także nie ogranicza możliwości lokalizowania wolnostojących pylonów reklamowych, ogrodzeń, dojeżdż, dojazdów, parkingów terenowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;

5) zabudowa usługowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności usługowej w zakresie: biur, administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, zdrowia, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², gastronomii, hotelarstwa, moteli, działalności organizacji społecznych, obsługi firm i klienta (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), w tym także usług drobnych, działalności artystycznej, drobnej wytwórczości, działalności rzemieślniczej, oraz działalności gospodarczej w zakresie obsługi i naprawy pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego;
- 6) miejsce wskazania szerokości.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i symbole terenów:

- 1) UC,P,U - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) KS - teren obsługi komunikacji - parkingi;
- 3) KDG - teren publicznej drogi głównej;
- 4) KDW - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, nie może być większa niż 19 m;
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - w zakresie gospodarki odpadami, należy postępować zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem;
- 2) w strefie o której mowa w pkt 1, w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się granice strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 należy postępować zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 9. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w ostatecznej decyzji o lokalizacji drogi wojewódzkiej, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu KDG.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 50 m, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 100°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż wymienione w pkt 1, 2, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na cele komunikacyjne.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenów dróg wewnętrznych (KDW);
- 2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów osobowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla obiektów handlowych, innych niż wymienione w lit. a - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla obiektów biurowych, usługowych, urzędów - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni biurowej,
 - d) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - 4 miejsca do parkowania na 10 stanowisk pracy;
- 3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, jako terenowe, lub wbudowane w budynek;
- 4) obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej w liczbie:
 - a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 12. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymagające ustanowienia stref ochronnych oraz obiekty budowlane z nimi związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub ujęcia indywidualnego;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, po uprzednim podczyszczeniu;
- 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje retencjonowanie na działce budowlanej lub odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wody opadowe i roztopowe odprowadzone do kanalizacji deszczowej powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - c) stacje transformatorowe, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, należy sytuować jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 13. Określa się 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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami UC,P,U, 1KS, 2KS, 3KS, 1KDW, 2KDW, 3KDW na 30%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDG na 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC,P,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;

b) uzupełniające:

- zieleni urządzona,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m²,
- c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,001 maksymalna - 1,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość budynków - 16 m,
- g) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12 °.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KS, 2KS i 3KS obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: obsługa komunikacji - parkingi,

b) uzupełniające:

- zieleni urządzona,

- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga główna;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 90 m.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 1KDW - 14 m, 2KDW - 14 m, dla 3KDW - 10 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

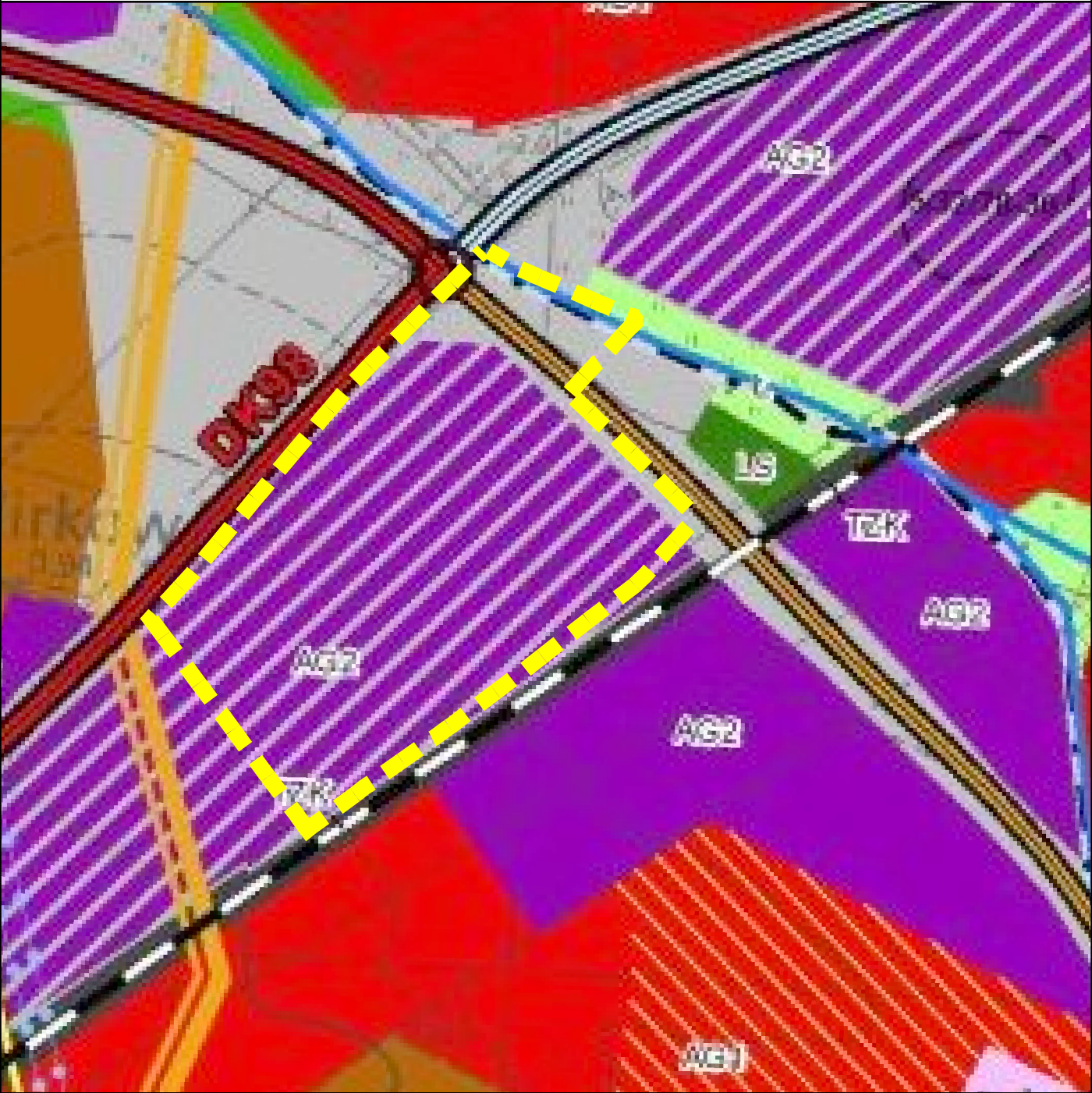
Przewodnicząca Rady Gminy

Maria Szymerowska

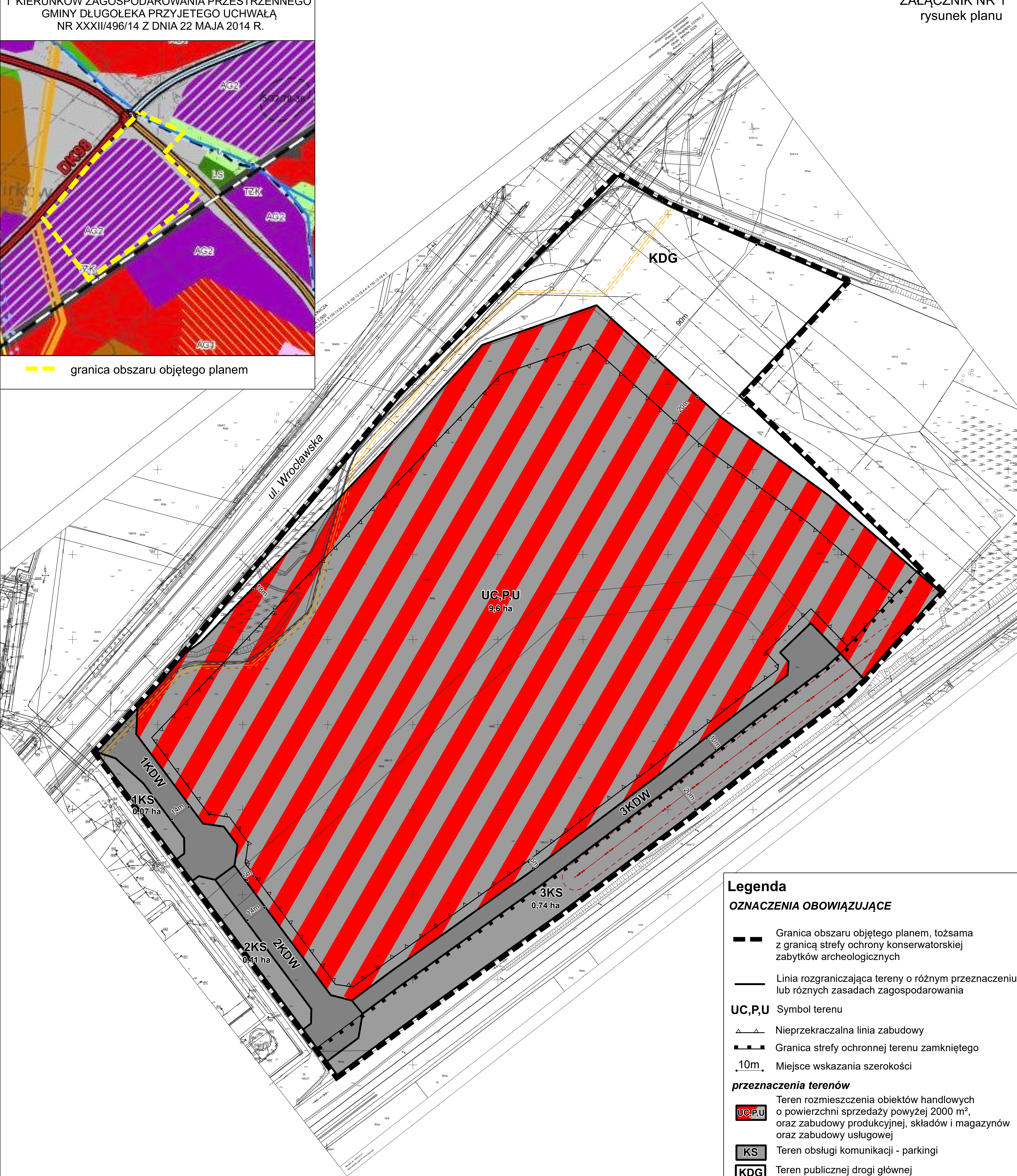
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WSI MIRKÓW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DŁUGOLEKA PRZYJETEGO UCHWAŁĄ
NR XXXII/496/14 Z DNIA 22 MAJA 2014 R.

ZAŁĄCZNIK NR 1
rysunek planu



granica obszaru objętego planem



Legenda

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

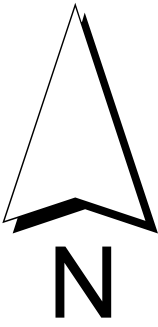
- Granica obszaru objętego planem, tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- UC,P,U Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochronnej terenu zamkniętego
- 10m Miejsce wskazania szerokości

przeznaczenia terenów

- UC,P,U Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- KS Teren obsługi komunikacji - parkingi
- KDG Teren publicznej drogi głównej
- KDW Teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem technologicznym
- Gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną



SKALA 1:1000

0 15 30 60 90 120 m

licencja nr TN.430.1113.2020_0223_P

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), rozstrzyga się co następuje:

§ 1. W zakresie uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 10 lipca 2015 r. do 31 lipca 2015 r., i terminem składania uwag do 17 sierpnia 2015 r., nie uwzględnia się:

- 1) uwagi złożonej pismem w dniu 17.07.2015 r. przez firmę Apro Investment Sp. z o.o. w sprawie wprowadzenia zapisu o treści: „skomunikowanie terenu od strony DK98 na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi” lub „dopuszcza się rozwiązanie połączenia terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym po uzyskaniu w tym zakresie niezbędnych uzgodnień od zarządcy drogi”;

Uzasadnienie: Wprowadzenie zaproponowanego zapisu do treści uchwały stanowi naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego nie mogą warunkować realizacji inwestycji od uzgodnienia z zarządcą drogi. Tryb i sposób uzgadniania inwestycji są określone we właściwych ustawach, które są nadrzędne w stosunku do aktu prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy, a jego ustalenia nie mogą ich naruszać.

- 2) uwagi złożonej ustnie do protokołu w trakcie dyskusji publicznej w dniu 24.07.2015 r. przez osobę fizyczną w sprawie umieszczenia w zapisach mpzp lokalizacji wzdłuż terenów kolejowych ekranów akustycznych oraz poszerzenia terenu o oznaczeniu KDL do 16 m i wyznaczenia go równolegle do pasa wysokiego ciśnienia oraz wprowadzenia zakazu zatrzymywania się i postoju wzdłuż ul. Kielczowskiej;

Uzasadnienie: Proponowany zapis wykracza poza zakres i szczegółowości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587). Ponadto teren kolejowy znajduje się poza obszarem objęty planem, którego zakres został określony w uchwale nr XXIX/454/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków. Dodatkowo należy zauważyć, że wszystkie inwestycje realizowane na obszarze objęty planem, będą musiały spełnić standardy akustyczne, zgodne z obowiązującymi przepisami. W pozostałym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu.

- 3) uwagi złożonej ustnie do protokołu w trakcie dyskusji publicznej w dniu 24.07.2015 r. przez dwie osoby fizyczne w sprawie zlikwidowania zjazdu z ul. Kielczowskiej;

Uzasadnienie: Ul. Kielczowska znajduje się poza obszarem objętym opracowaniem. Ponadto teren opracowania nie ma możliwości bezpośredniego zjazdu od ul. Kielczowskiej.

- 4) uwagi złożonej ustnie do protokołu w trakcie dyskusji publicznej, w dniu 24.07.2015 r. przez osobę fizyczną w sprawie ujęcia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego alternatywnego dojazdu ul. Łąkową w kierunku Bosch do Mirkowa ze środków, które będą wpływały z podatków za tereny przeznaczone pod inwestycje Leroy Merlin i tą drugą;

Uzasadnienie: Ul. Łąkowa zlokalizowana jest poza obszarem objęty planem, którego zakres został określony w uchwale nr XXIX/454/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków. W związku z powyższym ustalenia planu nie mogą dotyczyć terenów położonych poza granicami opracowania ani określać sposobu finansowania realizacji takich inwestycji.

- 5) uwagi złożonej pismem w dniu 24.07.2015 r. przez osobę fizyczną w sprawie wybudowania alternatywnej drogi dla mieszkańców Mirkowa od strony Wrocławia i Długołęki;

Uzasadnienie: Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, którego zadaniem jest wyznaczenie ram przestrzennych określających przeznaczenia terenów wraz z zasadami ich zabudowy, a także wskaźniki i parametry zabudowy. Ustalenia planu nie przesądzają o realizacji inwestycji, stwarzają jedynie podstawy prawne dla inwestycji. W związku z powyższym budowa drogi nie może być przedmiotem ustaleń planu miejscowego, gdyż jest to przedsięwzięcie realizacyjne.

6) uwagi złożonej pismem w dniu 31.07.2015 r. przez firmę Apro Investment Sp. z o.o. w sprawie:

- a) ograniczenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki do 20 000 m² oraz szerokości jej frontu do minimum 80 m oraz usytuowania granic działki w stosunku do pasa drogowego pod kątem między 60° a 120°,

Uzasadnienie: Ustalenia planu przewidują, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 3000 m². Zapis ten umożliwia wszystkim właścicielom nieruchomości podział swoich działek. Zaproponowana przez wnioskodawcę powierzchnia 20000 m², przekracza powierzchnię niektórych działek, a tym samym wyklucza możliwość ich podziału. Natomiast szerokość frontu została dostosowana do powierzchni działek, tak aby parametry te były spójne ze sobą. Niemniej jednak, wnioskodawca może wydzielić działkę o tak dużej powierzchni i szerokości frontu, gdyż plan określa jedynie parametry minimalne. Dodatkowo należy zauważyć, że w ustaleniach planu został określony kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, który powinien zawierać się w przedziale od 10° do 100°, co umożliwia właściwe i zgodne z przepisami zagospodarowanie przedmiotowych nieruchomości.

- b) wprowadzenia zapisu: „dopuszcza się rozwiązanie połączenia terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym po uzyskaniu w tym zakresie niezbędnych uzgodnień z zarządcą drogi”,

Uzasadnienie: Wprowadzenie zaproponowanego zapisu do treści uchwały stanowi naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego nie mogą warunkować realizacji inwestycji od uzgodnienia z zarządcą drogi. Tryb i sposób uzgadniania inwestycji jest określony we właściwych ustawach, które są nadrzędne w stosunku do aktu prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy, a jego ustalenia nie mogą ich naruszać.

- c) zastosowania dominanty w bryle budynku w wysokości 19,2 m licząc od poziomu terenu, o powierzchni nie przekraczającej 10% w stosunku do powierzchni zabudowy,

Uzasadnienie: Po przeanalizowaniu uwarunkowań terenu ustalono, że wprowadzenie dominanty wysokościowej na 10% określonej w planie powierzchni zabudowy, bez wskazywania konkretnego miejsca jej usytuowania będzie miało niekorzystny wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego tego obszaru. Dodatkowo należy zauważyć, że przy tak dużym terenie przeznaczonym pod inwestycję, trudno dopuszczać dominantę wysokościową bez szczegółowego zagospodarowania terenu. W związku z powyższym przyjęto jednolitą wysokość zabudowy na cały obszarze, która nawiązuje do wysokości zabudowy określonej w planie sąsiednim.

- d) wprowadzenia zapisu: „wysokość zabudowy obiektów towarzyszących nie wyższa niż 11 m, zaś teren biologicznie czynny nie mniej niż 15% powierzchni,

Uzasadnienie: Ustalenia planu nie określają odrębnie wysokości zabudowy dla obiektów towarzyszących, w celu zachowania ładu przestrzennego maksymalna wysokość zabudowy została ujednolicona i określona na 16 m. Niemniej jednak możliwa jest realizacji obiektów niższych niż 16 m. Również w zakresie określenia powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej, w ustaleniach planu wskazana została wartości 10%, co stanowi wartość minimalną, i nie ogranicza możliwości wprowadzenia wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

- e) wyraźnego wskazania w planie sposobu i ewentualnego miejsc skomunikowania terenu oznaczonego symbolem 2KDW z drogą publiczną KDG,

Uzasadnienie: Droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem KDG stanowi fragment publicznej drogi głównej, a powiązanie jej z drogą wewnętrzną jest niezgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ponieważ nie spełnia przepisów w zakresie możliwości połączenia klas dróg o określonych parametrach jak i odległości od skrzyżowań.

7) uwagi złożonej pismem w dniu 31.07.2015 r. przez osobę fizyczną w sprawie:

a) pojawienia się w pobliżu zabudowań działalność uciążliwej,

Uzasadnienie: Teren opracowanie nie jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszystkie dopuszczone na terenie opracowania działalności będą musiały zachować standardy akustyczne zgodnie ze swoją funkcją, tak aby minimalizować hałas.

b) planowanej drogi wewnętrznej, która przybliży hałas aut do zabudowań,

Uzasadnienie: Planowane drogi wewnętrzne w granicach opracowania przebiegają od ul. Wrocławskiej, a następnie wzdłuż linii kolejowej. Są to drogi do komunikacji wewnętrznej, gdzie zachowane są niskie prędkości poruszania się, a tym samym ich oddziaływanie akustyczne jest nieznaczne.

c) projektowanej drogi wewnętrznej, nierozwiązującej problemu nadmiaru aut dostawczych, które mogą parkować na jedynej drodze dojazdowej do Starego Mirkowa,

Uzasadnienie: Teren opracowania będzie obsługiwany od ul. Wrocławskiej, a zaproponowane drogi wewnętrzne stanowią powiązanie wewnątrz terenu przeznaczonego pod inwestycję. Teren opracowania jest położony poza drogą dojazdową do Starego Mirkowa i nie sąsiaduje z nią.

d) doprowadzenia do drastycznego wzrostu ruchu samochodowego aut osobowych i dostawczych przez zmianę planu,

Uzasadnienie: Przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², generuje dodatkowy ruch samochodowy, niemniej jednak przedmiotowy teren jest obsługiwanych z ul. Wrocławskiej (dawnej drogi krajowej nr 98), a dodatkowo, w sąsiedztwie terenu objętego planem zlokalizowany jest planowany korytarz drogowy Łącznika Długołęka stanowiący kontynuację Obwodnicy Wschodniej Wrocławia. Realizacja tej inwestycji odciąży istniejący układ komunikacyjny.

e) pojawienia się większej ilości aut dostawczych stanowiących zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców, a w szczególności dzieci idących do zespołu szkolno-przedszkolnego,

Uzasadnienie: Przedmiotowa inwestycja jest obsługiwana od ul. Wrocławskiej i jest oddzielona linią kolejową od istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nie przebiega w sąsiedztwie zespołu szkolno-przedszkolnego.

f) większego ruchu samochodów utrudniającego dojazd służb komunalnych, karettek pogotowia, straży pożarnej i policji, w tym aut firm prowadzących usługi asenizacyjne na terenie gminy,

Uzasadnienie: Wszystkie inwestycje realizowane w ramach obszaru objętego planem muszą spełniać przepisy związane z bezpieczeństwem ruchu i mieszkańców, a także umożliwić odpowiednie funkcjonowanie wszystkich służb.

g) większego ruchu aut, który doprowadzi do utrudnienia prowadzenia działalności gospodarczej przez podmioty znajdujące się na terenie Starego Mirkowa, w tym firmy przy ul. Kiełczowskiej 2, naprzeciwko której zaprojektowano wjazd na drogę wewnętrzną terenu o zmieniającym się mpzp,

Uzasadnienie: Przedmiotowy teren jest obsługiwanych z ul. Wrocławskiej (dawnej drogi krajowej nr 98), a dodatkowo, w sąsiedztwie terenu objętego planem zlokalizowany jest planowany korytarz drogowy Łącznika Długołęka stanowiący kontynuację Obwodnicy Wschodniej Wrocławia. Realizacja tej inwestycji odciąży istniejący układ komunikacyjny. Uwaga nie dotyczy ustaleń przedmiotowego planu.

h) objęcia zmianą mpzp jedynie terenu działki, która nie wprowadza żadnych zmian dla drogi, pozostawiając ją jako drogę lokalną o minimalnej szerokości 1 pasa w każdą stronę,

Uzasadnienie: W granicach planu nie przebiega żadna droga lokalna. Zjazd z drogi 98 zlokalizowany jest poza obszarem objętym przystąpieniem. Uwaga nie dotyczy ustaleń przedmiotowego planu.

i) braku alternatywnego dojazdu dla mieszkańców Starego Mirkowa w zmianie mpzp, skazując ich tym samym na: zagrożenie życia i zdrowia, uwięzienie na terenie miejscowości, długotrwałe stanie w korku celem dojechania i wyjechania z terenu Starego Mirkowa, zwiększenie poziomu wytwarzanych spalin w obrębie Starego Mirkowa, co skutecznie obniży standard życia w Starym Mirkowie, zwiększenie wydatków na paliwo (proponując, by gmina uchwaliła również dotację na paliwo dla osób z terenu Starego Mirkowa, które będą ponosić negatywne konsekwencje dochodowej decyzji gminy),

Uzasadnienie: W ramach przedmiotowego planu nie ma możliwości wprowadzenia alternatywnego zjazdu w kierunku Starego Mirkowa, ponieważ teren opracowania jest oddzielony od południa linią kolejową o znaczeniu państwowym. Wszystkie inwestycje realizowane w ramach obszaru objętego planem muszą spełniać przepisy związane z bezpieczeństwem ruchu i mieszkańców, a także umożliwić odpowiednie funkcjonowanie wszystkich służb. Należy zauważyć, że wszystkie uchwały dotyczące funkcjonowania gminy w tym uchwała dotycząca dotacji na paliwo nie stanowi przedmiotu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

j) braku drożnego dojazdu na teren Starego Mirkowa, co obniży wartość nieruchomości na tym terenie,

Uzasadnienie: Przedmiotowy teren jest obsługiwanych z ul. Wrocławskiej (dawnej drogi krajowej nr 98), a dodatkowo, w sąsiedztwie terenu objętego planu zlokalizowany jest planowany korytarz drogowy Łącznika Długołęka stanowiący kontynuację Obwodnicy Wschodniej Wrocławia. Realizacja tej inwestycji odciąży istniejący układ komunikacyjny, a zaproponowana w projekcie planu obsługa komunikacyjna nie przebiega przez teren mieszkaniowe.

k) zmiany lokalizacji wielkopowierzchniowego sklepu (proponowana lokalizacja przy łączniku drogi nr 98 z AOW),

Uzasadnienie: Przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², generuje dodatkowy ruch samochodowy, niemniej jednak przedmiotowy teren jest usytuowany korzystnie względem układu komunikacyjnego. Ustalenia planu zapewniają obsługę przedmiotowego terenu z ul. Wrocławskiej (dawnej drogi krajowej nr 98), a dodatkowo, w sąsiedztwie terenu objętego planem zlokalizowany jest planowany korytarz drogowy Łącznika Długołęka stanowiący kontynuację Obwodnicy Wschodniej Wrocławia. Realizacja tej inwestycji odciąży istniejący układ komunikacyjny. Ponadto należy zauważyć, że wskazana lokalizacji pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jest zgodna z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka.

8) uwagi złożonej pismem w dniu 4.08.2015 r. przez dwie osoby fizyczne w sprawie:

- a) problemu wody zalewającej garaże, co wynika z wysokiego poziomu wód gruntowych, a jednocześnie braku instalacji odprowadzającej wodę deszczową i gruntową,
- b) dziurawej i nieustannie łatanej prowizorycznie ul. Kielczowskiej i braku podjęcia skutecznych działań, które miałyby doprowadzić do zmiany tego stanu,
- c) nieutwardzonej nawierzchni ul. Kalinowej, Azaliowej i Makowej,
- d) braku chodnika wzdłuż ulicy Kielczowskiej,
- e) braku placu zabaw w Starym Mirkowie,
- f) fatalnego stanu przejazdu kolejowego;

Uzasadnienie: Uwaga w całości jest bezprzedmiotowa, nie dotyczy ustaleń planu i wykracza poza obszar objęty przystąpieniem, który został określony w uchwale nr XXIX/454/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków.

§ 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 lutego 2021 r. do 24 marca 2021 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w nieprzekraczalnym terminie zbierania uwag do 15 kwietnia 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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 oraz środków zewnętrznych, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/359/21
Rady Gminy Długołęka
z dnia 20 maja 2021 r.

Zalacznik4.gml


Załącznik nr 4

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Długołęka w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XXIX/454/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka, przyjętego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r., określającym politykę przestrzenną gminy, przedmiotowy obszar znajduje się w granicach: terenu o funkcji aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych (AG2), gdzie wskazany został obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz terenu komunikacji samochodowej KS.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje uchwała nr XXXIII/589/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mirków – część „A”, w zakresie obejmującym część terenu pomiędzy drogą nr 98 (ul. Wrocławską) a linią kolejową nr 143 ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Dol. nr 102, poz. 2203 z dnia 9 czerwca 2005 r.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię około 13 ha, położony jest we zachodniej części gminy Długołęka, w obrębie Mirków, w pobliżu miasta Wrocławia. Teren opracowania od północy graniczy z ul. Wrocławską, od wschodu z rozwijającymi się terenami usługowymi, gdzie zlokalizowane są salony samochodowe. Od południa graniczy z linią kolejową, a od zachodu z już zainwestowanym terenem usługowym, gdzie zlokalizowane są wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Obszar dostępny jest dla komunikacji kołowej oraz z poziomu komunikacji zbiorowej. Teren opracowania jest niezainwestowany. Obszar objęty przystąpieniem pełni istotną rolę dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Długołęka.

Celem niniejszego planu jest stworzenie nowych regulacji prawnych, które przyczynią się do aktywizacji obszaru objętego planem, a także określą parametry przyszłej zabudowy, oraz zapewnią odpowiedni rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej dla zabudowy usługowo-produkcyjnej z uwzględnieniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC,P,U). Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się na nowych drogach wewnętrznych (KDW), zapewniających optymalną obsługę komunikacyjną tego obszaru. Projekt planu jest zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego.

W związku z tym, że przedmiotowy obszar usytuowany jest głównie na terenach niezurbanizowanych, konieczna będzie rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz.

W granicach objętych planem dopuszcza się rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych. Wprowadzone funkcje nie wpłyną negatywnie na istniejący dostęp do komunikacji publicznej jak i indywidualnej w obszarze objętym planem.

Na terenie opracowania nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że przyszłe zagospodarowanie terenu nie spowoduje uciążliwości dla środowiska. Obszar objęty planem znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie strefy ochrony dla zabytków archeologicznych oraz sposób postępowania w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych, w związku z tym odszkodowania z tego tytułu nie wystąpią. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody z podatku od nieruchomości.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zostały uwzględnione w ustaleniach planu.

W związku z powyższym, stwierdza się, iż w przedmiotowym projekcie planu wprowadzono rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W pracach na projektem planu został również zapewniony udział społeczeństwa, jaki i jawność oraz przejrzystość procedury planistycznej na każdym etapie planu, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 21 lipca 2014 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek),
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Gminy oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 lipca 2015 r. do 31 lipca 2015 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 24 lipca 2015 r., a także o terminie składania uwag do 17 sierpnia 2015 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęło 9 uwag, które dotyczyły przede wszystkim możliwości skomunikowania terenu opracowania i wpływu rozwiązań komunikacyjnych na tereny sąsiednie. W wyniku zmiany polityki Gminy i wznowienia prac nad projektem planu, a także zmiany uwarunkowań prawnych poprzez zmianę zarządcy drogi uprawnionego do uzgadniania planu miejscowego (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2019 r. w sprawie pozbawienia dróg kategorii dróg krajowych (Dz. U. z 2019r. poz. 1850)), ponownej analizie poddano uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Mirków. Nie uwzględniono 5 uwag w całości, 3 uwag nie uwzględniono częściowo, 1 uwaga została uwzględniona w całości.
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Gminy oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 lutego 2021 r. do 24 marca 2021 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 24 marca 2021 r., a także o terminie składania uwag do 15 kwietnia 2021 r. Wyżej wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą nr XXXIX/473/18 Rady Gminy Długołęka z dnia 9 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Długołęka.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.