

Projekt

z dnia 31 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łosice – MPZP ŁOSICE III.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LVII/631/23 Rady Gminy Długołęka z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łosice – MPZP ŁOSICE III Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łosice – MPZP ŁOSICE III, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r. ze zm., zwany dalej planem.

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

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

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

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć płaszczyzna ściany zewnętrznej budynku;
- 2) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 5) strefa ochrony archeologicznej;
- 6) strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV;

Starszy Specjalista

Jelonek
Anna Jelonek

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

mm
Marta Mioduska

RADA PRAWNY

hmm
Maria Górska Strona 1

7) strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV.

§ 4. Plan nie określa:

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

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru (z wyłączeniem instalacji przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych),
 - b) służących do wytwarzania biogazu lub biogazu rolniczego.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego, z wyjątkiem urządzeń służących do oczyszczania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

§ 6. 1. Określa się strefę ochrony archeologicznej.

2. Sposób postępowania w przypadku zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.

§ 7. 1. W strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV oraz w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekroczyć 3 m.

2. W przypadku kolizji planowanej zabudowy lub planowanego sposobu zagospodarowania terenu z nieujawnionymi obiektami drenarskimi obowiązuje przebudowa tych obiektów, przy zachowaniu celów, do których one służą.

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

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 5000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°.

2. Parametry działek, o których mowa w ust. 1, nie są wymagane dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

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

- 1) przez teren IKDZ;
- 2) przez systemy infrastruktury technicznej.

4. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji nowych ujęć wody.

5. Odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub stałych zbiorników na gaz.
10. Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów

§ 11. Dla terenu 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług kultu religijnego,
 - e) usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,
 - maksymalna: 1,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub produkcyjnych lub 1 na każdego 5 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 20 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolna,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m².

§ 12. Dla terenu 1RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) możliwość odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów liniowych;
- 3) możliwość budowy wyłącznie:
 - a) urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę oraz kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;

Starszy Specjalista
Anna Jelonek

RAJCA PRAWNY
Maria Świdzińska

5) maksymalna wysokość budowli, o których mowa w pkt 3: 4 m.

§ 13. Dla terenu IWS ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) możliwość lokalizacji dojazdów oraz przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zapewnieniu właściwych warunków przepływu wód.

§ 14. Dla terenu IL ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1,0.

§ 15. Dla terenu IKDZ ustala się:

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

§ 16. Dla terenu IIWU ustala się przeznaczenie: teren ujęcia wody.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łosice – MPZP ŁOSICE III.

1. Nie wniesiono uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łosice – MPZP ŁOSICE III.

Starszy Specjalista

Jelonek
Anna Jelonek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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

Starszy Specjalista

Anna Jelonek
Anna Jelonek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Starszy Specjalista

Jelonek
Anna Jelonek

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łosice – MPZP ŁOSICE III został sporządzony na podstawie uchwały Nr LVII/631/23 Rady Gminy Długoleka z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łosice – MPZP ŁOSICE III. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka (uchwała Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014 r. ze zm.).

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łosice, uchwalony Uchwałą Nr XLVIII/435/2002 Rady Gminy Długoleka z dnia 21 czerwca 2002 r.

Celem uchwalenia planu miejscowego jest aktualizacja zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem wybranych inwestycji celu publicznego) oraz zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 listopada 2024 r. do 8 stycznia 2025 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łosice – MPZP ŁOSICE III realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

zgodnie z art. 1 ust. 2:

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

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego, z wyjątkiem urządzeń służących do oczyszczania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów) oraz zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez określenie zabytku archeologicznego; nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują one na obszarze opracowania;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia obszaru, istniejącego układu komunikacyjnego i istniejącej zabudowy;

7)prawa własności: poprzez uwzględnienie istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;

9)potrzeby interesu publicznego – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka dla poszczególnych miejscowości pożądane jest zachowanie, rozwój, ukształtowanie przestrzeni publicznych wpisujących się w strukturę wsi, kształtujących centra wsi i podkreślających ich charakter, np. w formie parków, skwerów, placów, w tym placów zabaw – na obszarze planu nie występują takie przestrzenie;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy);

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

·zgodnie z art. 1 ust. 3:

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu wpłynęło 25 wniosków od osób prywatnych, stowarzyszeń i organizacji w sprawie niedopuszczana na terenie możliwości lokalizacji usług uciążliwych. Wnioski zostały uwzględnione. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

·zgodnie z art. 1 ust. 4:

Plan nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych.

Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość uzbrojenia.

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

2.Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (uchwała Nr LXVIII/768/24 Rady Gminy Długoleka z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Długoleka)

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Łosice, uchwalony Uchwałą Nr XLVIII/435/2002 Rady Gminy Długoleka z dnia 21 czerwca 2002 r. - zgodnie ww. analizą plan jest aktualny, jednocześnie analiza wskazuje, iż możliwe jest sukcesywne poddawanie planu zmianom zgodnie z nowymi wytycznymi, aktualnymi przepisami prawa oraz potrzebami gminy, mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

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

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

Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasu trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanego przede wszystkim zachowaniami właścicieli nieruchomości położonych na obszarze

planu. Ponadto niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami ustawowymi np. opłatą planistyczną, pobieraną do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

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

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Łosice – MPZP ŁOSICE III uważa się za uzasadnione.

Starszy Specjalista

Jelonek

Anna Jelonek

