

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi
Pruszwice – MPZP PRUSZOWICE IV**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 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 z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 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 XXVII/315/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Pruszwice – MPZP PRUSZOWICE IV oraz uchwałą Nr XXIX/339/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 25 marca 2021r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/315/21 Rady Gminy Długołęka z dnia 21 stycznia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Pruszwice – MPZP PRUSZOWICE IV, Rada Gminy Długołęka po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014r. z późn. zm. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Pruszwice – MPZP PRUSZOWICE IV, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
- 5) pasy technologiczne dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych 110kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają jedynie znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych jak: tarasów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;

3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;

4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący i przeważający sposób użytkowania terenu lub obiektów, w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej, jednocześnie:

a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza lokalizacji obiektów takich jak: urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu i inne urządzenia związane z siecią techniczną, które nie wymagają realizacji budynków;

6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

7) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty takie jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej;

8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°.

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **1R** – teren rolniczy;

3) **1KDPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleni towarzyszącą, a także urządzenia budowlane towarzyszące ustalonym przeznaczeniom.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.

§ 6. W planie, nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

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 obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:**

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Kumaki Dobrej PLH020078, wyznaczonego na rysunku planu, na obszarze którego obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody;
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje teren biologicznie czynny;
- 3) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§14**;
- 4) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§17**;
- 5) obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Ustala się następujące **zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów** - dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:

- 1) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w pasach technologicznych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych 110kV, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 3 i 4.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 900 m²;
- 3) szerokość frontu działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż 5 m;
- 4) dla terenów dróg i obiektów infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 11. Ustala się następujące **zasady w zakresie komunikacji:**

- 1) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości min. 5m;
- 2) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 3) obowiązują miejsca parkingowe co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;

4) w ramach określonej w pkt 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 12. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla:

- 1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN w wysokości 30%;
- 2) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPI, 1R w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. 1. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków, z zastrzeżeniem ust. 2, poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem ust. 4, poprzez rozdzielczy system kanalizacji deszczowej.

4. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu oraz retencjonowanie tych wód na działce budowlanej.

5. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie działań inwestycyjnych należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem energii wiatru.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wzdłuż przebiegu dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne, wyznaczone na rysunku planu o szerokości 22m (po 11 m od osi w obu kierunkach).

4. W pasach technologicznych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 3 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 17. Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 18. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 4.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** i opisanego jako *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez którą należy rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi, wiatami i miejscami parkingowymi oraz towarzyszącą zielenią, wodami powierzchniowymi śródlądowymi, obiektami infrastruktury technicznej, dojazdami i powierzchniami utwardzonymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi związane z obsługą klientów takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne, pracownie artystyczne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, poradnie i pracownie medyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania,
 - b) terenowe urządzenia sportowe,
 - c) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - d) zieleni urządzona,
 - e) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,29;
- 3) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,35;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w przypadku budynków i najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych, wynosi 10 metrów;
- 8) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 9) ustala się pokrycie dachów materiałem takim jak:
 - a) dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - b) lupek,
 - c) blacha dachowa, z wyłączeniem blachy trapezowej;

- 10) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 11) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu;
- 12) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na rysunku planu wymiarem;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 14) obowiązuje obsługa komunikacyjna od terenu IKDPJ.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** oraz opisanego jako *teren rolniczy* ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) uprawy polowe,
- b) łąki,
- c) sady;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe,
- b) drogi transportu rolniczego.

§ 22. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDPJ** oraz opisany jako *teren ciągu pieszo-jezdnego* przeznacza się pod ciąg pieszo-jezdny wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym wymiarem 6 m w miejscu wskazanym na rysunku planu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

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

Przewodniczący Rady Gminy Długoleka

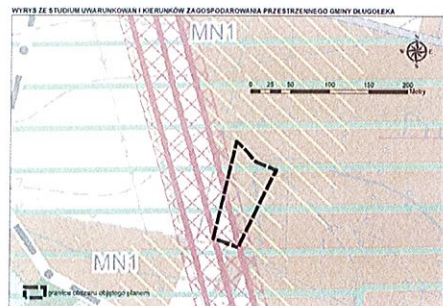
Z-ca Kierownika
Wydziału Planowania Przestrzennego
i Gospodarki nieruchomościami

Daria Spiewak

Radca Prawny

Anna Walczyńska-Leśko

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



Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014r. z późn. zm.

0 12,5 25 50 75 100 Metry



SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1

Legenda

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- symbole określające przeznaczenia terenów
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R - teren rolniczy
- KDPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego
- pasy technologiczne dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych 110kV

Oznaczenia informacyjne

- wymiar w metrach
- dystrybucyjne linie elektroenergetyczne 110kV
- obszar położony w w granicach obszaru Natura 2000 Kumaki Dobrej PLH020078

Mapa zasadnicza - licencja nr TN.430.388.2022_0223_P
z dnia 15.02.2022 r.
wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Prusowice - MPZP PRUSZOWICE IV

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W ustawowym terminie, to jest do dnia 24 maja 2024 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Prusowice - MPZP PRUSZOWICE IV, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2024 r. do 29 kwietnia 2024 r., wniesiono jedną uwagę, która została częściowo uwzględniona. Sposób jej rozpatrzenia stanowi integralną część przedmiotowego rozstrzygnięcia.

2. W ustawowym terminie, to jest do dnia 8 grudnia 2025 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Prusowice - MPZP PRUSZOWICE IV, ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 października 2025 r. do 17 listopada 2025r., w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy Długoleka

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenu w obrębie wsi Pruszwice – MPZP PRUSZOWICE IV

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I WYŁOŻENIE								
1.	17.05. 2024r.	*	1. W zakresie Rozdziału 2: Strona 4 Paragraf 12 ustęp 1 „terenu oznaczonego na rysunku planu 1MN w wysokości 30%” Zmiana Nr 1 na: „terenu oznaczonego na rysunku planu 1MN w wysokości 10%” 2. W zakresie Rozdziału 4: Strona nr 5 Paragraf 20 punkt 2 ustęp 2 „powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie	Działka nr 129/3, obręb Pruszwice	Ad.1 §12 pkt 1 Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN w wysokości 30%. Ad. 2 §20 ust.2 pkt 2 powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki		Ad.1 Uwaga nieuwzględniona	Ad.1 Uwaga nieuwzględniona Ustalona w projekcie planu miejscowego stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% jest zgodna z polityką przestrzenną Gminy Długoleś. Jednocześnie jest ona ustalana w taki sposób, aby zachować równe traktowanie podmiotów i jako opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi dochód Gminy.

			może przekraczać wartości 0,25” Zmiana nr 2 na: „powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,29” 3. Strona nr 5 Paragraf 20 punkt 2 ustęp 4 „maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,3” Zmiana nr 3 na: „maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,35” 4. Strona nr 5 Paragraf 20 punkt 2 ustęp 5 „minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wyniesie 60%” Zmiana nr 4 na: „minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wyniesie 40%”		budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25 Ad. 3 §20 ust.2 pkt 4 maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,3 Ad.4 §20 ust.2 pkt 5 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 60%	Ad.3 Uwaga uwzględniona Ad.4 Uwaga częściowo uwzględniona	Ad.4 Uwaga częściowo nieuwzględniona	Ad.4 Uwaga częściowo nie uwzględniona/uwzględniona Uwagę częściowo uwzględniono poprzez zwiększenie ustalonego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 50%. Uwaga częściowo nieuwzględniona ze względu na nie wprowadzenie
--	--	--	---	--	---	---	---	--

		5. Strona nr 5 Paragraf 22 punkt 2 „Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym wymiarem 7 m w miejscu wskazanym na rysunku planu” Zmiana 5 na: „Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym wymiarem 6 m w miejscu wskazanym na rysunku planu”		Ad. 5 §22 ust.2 Na terenie oznaczonym symbolem 1KDPJ obowiązuje następujące ustalenie, dotyczące zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym wymiarem 7m w miejscu wskazanym na rysunku planu	Ad.5 Uwaga uwzględniona		wnioskowanego procentu powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
		6. W załączniku nr 1 MPZP PRUSZOWICE IV RYSUNEK PLANU na wydzieleniu 1KDPJ: 1) zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu oznaczonego 1MN łączącego się z 1KDPJ, 2) skrócenie ciągu pieszo-jezdnego 1KDPJ, 3) zmiana zwrotki na parametry 10x10 metrów, 4) zmiana szerokości ciągu pieszo-jezdnego 1KDPJ na 6 metrów.		Ad. 6.1 Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionym na rysunku planu wymiarem. Ad. 6.2 Na rysunku planu wyznaczono teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego	Ad.6.1 Uwaga uwzględniona Ad.6.2 Uwaga uwzględniona		

					symbolem 1KDPJ w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. Ad. 6.3 Na rysunku planu wyznaczono teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDPJ wraz z placem do zawracania w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. Ad. 6.4 Na rysunku planu wyznaczono teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDPJ o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie przedstawionym wymiarem 7m w miejscu wskazanym na rysunku planu.	Ad.6.3 Uwaga uwzględniona Ad.6.4 Uwaga uwzględniona		
II WYŁOŻENIE								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Nie wniesiono żadnych uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Pruszwice - MPZP PRUSZOWICE IV.								

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Długolęka

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie 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

Rada Gminy Długolęka uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Pruszwice - MPZP PRUSZOWICE IV wprowadza się nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. 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.

Przewodniczący Rady Gminy Długolęka

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Długoleka

z dnia 2026 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../2026 Rady Gminy Długoleka z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Pruszwice – MPZP PRUSZOWICE IV

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXVII/315/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Pruszwice – MPZP PRUSZOWICE IV, zmienionej uchwałą Nr XXIX/339/21 Rady Gminy Długoleka z dnia 25 marca 2021r.

Obszar objęty opracowaniem przedmiotowego planu, obejmuje działkę nr 129/3 obręb Pruszwice o powierzchni ok. 0,5ha. Obszar objęty planem obejmuje teren upraw rolniczych, będących w części dawnym sadownictwem.

Zgodnie z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Pruszwice przyjętym uchwałą nr XXXII/582/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 marca 2005r., obszar planu położony jest na terenie oznaczonym symbolem RP1 z funkcją wiodącą: grunty rolne. Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem zabudowy zagrodowej, obiektów hodowlanych oraz innych obiektów związanych z produkcją rolniczą.

Najważniejszym zadaniem przedmiotowego opracowania, jest stworzenie nowych zapisów planistycznych zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka. Podjęcie uchwały w sprawie nowego planu miejscowego dla terenu w obrębie wsi Pruszwice zostało zainicjowane na wniosek Wójta Gminy Długoleka, a jednocześnie wynika z nowych kierunków rozwoju oraz wytycznych zawartych w Studium. O sporządzenie planu miejscowego wnioskował również właściciel terenu.

W szczególności należy podkreślić, że proponowane zapisy zmieniające dotychczasowe przeznaczenia nie naruszają ustaleń zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka przyjętego uchwałą Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014r. z późn. zm. Zgodnie z zapisami w/w Studium, kierunek zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru określony został jako: tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) oraz tereny rolne (R), dla których wykluczono możliwość lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa służąca realizacji celów publicznych.

Uchwalenie przedmiotowego planu powoduje, że na obszarze objętym przedmiotowym planem, utraci moc uchwała XXXII/582/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 marca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Pruszwice (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 6 maja 2005r. Nr 80 poz. 1764).

Obszar objęty planem, podzielony został na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Terenami tymi są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN,
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem 1R,
- 3) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem 1KDPJ.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie zawarto ustaleń z uwagi na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zapisanie przeznaczenia o dużej przydatności dla mieszkańców;
- prawo własności - poprzez przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z wnioskiem właściciela gruntu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;
- 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 oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty – na tablicy ogłoszeń wsi oraz BIP, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy Długoleka uwzględnił złożony do planu wnioski oraz uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny.

Podczas procedury pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu złożono jedną uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 186/2024 z dnia 11 czerwca 2024r. Sposób rozpatrzenia uwagi został opisany w rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiącym integralny załącznik do przedmiotowej uchwały. Podczas procedury drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z planowanego ciągu pieszo-jezdnego oraz przyległych dróg publicznych;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowy plan położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie kontynuacji przyległej strefy będącej w trakcie zagospodarowywania. Jednocześnie tereny przeznaczone pod dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych, położone są w sąsiedztwie terenów uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej.

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 Długoleka przyjęła uchwałę LXVIII/768/24 z dnia 21 marca 2024r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długoleka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Długoleka. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Długoleka”.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest w pełni zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przewodniczący Rady
Gminy Długoleka