

**UCHWAŁA NR -----  
RADY GMINY ŁAGIEWNIKI  
Z DNIA -----**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
południowej części wsi Łagiewniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.713), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XL/303/18 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Łagiewniki oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagiewniki, Rada Gminy Łagiewniki uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Łagiewniki, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje tereny położone w południowej części obrębu Łagiewniki, między drogą krajową nr 8 a zbiornikiem wodnym w Łagiewnikach, na południe od istniejącej zabudowy wsi.
2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** W planie nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

**§ 4. Ustalenia i oznaczenia planu**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
  - 3) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) zieleń izolacyjna w ramach funkcji podstawowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu;
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, niezabudowane tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynków znajdujących się na działce;
- 6) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połaci;
- 7) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, pełniących funkcję izolacji akustycznej, ochrony przed pyłami i spalinami, o nasadzeniach zajmujących co najmniej 70% powierzchni pasa oznaczonego na rysunku planu;
- 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczona symbolem MW;
- 2) usługi sportu i rekreacji - oznaczone symbolem USR;
- 3) elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
- 4) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;

- 5) zielen urządzona - oznaczone symbolem ZU;
- 6) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 7) tereny publiczne - drogi lokalne - oznaczone symbolem KDL.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Stanowiska archeologiczne:
  - 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
    - a) nr 6/211/86-26 AZP: ślad osadnictwa (średniowiecze), osada (wczesne średniowiecze X – XIII w.), osada kultury przeworskiej (OWR), ślad osadnictwa (pradzieje);
    - b) nr 7/1/87-27 AZP: osada (średniowiecze);
  - 2) w obrębie ww stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych znajdujących się w obszarze objętym planem.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej KDL wyszczególnionej w §21 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> w granicach terenu MW;
  - b) 2000 m<sup>2</sup> w granicach terenów USR;
  - c) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne lub leśne: 4 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) w granicach terenu MW: 25 m,
  - b) w granicach terenów USR: 20 m.,
  - c) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne lub leśne: 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:
  - 1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej SN 20 kV, o szerokości po 3 m od osi linii licząc w każdą stronę;
  - 2) w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
    - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,

- c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
- 2. Na rysunku planu oznaczono informacyjnie orientacyjny przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji Łagiewniki-Dzierżoniów.
- 3. Ustala się zakaz zabudowy na terenach rolniczych oznaczonych symbolami 1R i 2R.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

- 1. Ustala się w granicach obszaru objętego planem zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej.
- 2. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz poziomu pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 3. W granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa usług wulkanizacyjnych), kamieniarstwa, produkcji wyrobów betonowych oraz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych, a także usług związanych z przetwarzaniem drewna oraz tworzyw sztucznych.
- 4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
  - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) na terenach rekreacji i wypoczynku (USR) - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 12. Granice i sposoby 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.

- 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
  - 1) tereny górnicze;
  - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 2. W granicach obszaru objętego planem znajduje się osuwisko – obszar zagrożony osuwaniem mas ziemnych we wschodnim zboczu doliny *Krzywuli* na odcinku zbiornika wodnego (*nr ewidencyjny M-33-46-D-a/1*).
- 3. Ochrona terenu osuwiska winna polegać na zachowaniu istniejących zadrzewień, ograniczeniu procesów erozyjnych osuwiska przez wzmocnienie podstawy klifu oraz ochronie górnej części osuwiska i terenów bezpośrednio przylegających przed zabudową oraz innymi działaniami mogącymi spowodować niekorzystne zmiany stosunków wodnych w gruncie.

§ 13. Ustala się granice terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem 1USR jako granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne zaleca się wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu 1MW od strony drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL;
- 4) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW;
  - b) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
  - c) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,
  - d) ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
    - 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
    - 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
    - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, lub do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;

- 3) dopuszcza się lokalizacje urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączenie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
  - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło w tym ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym do sieci szerokopasmowych, kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Gospodarka odpadami:
  - 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

#### § 15.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 2,00.
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,60;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 25 % powierzchni działki;
  - 2) gabaryty i wysokość budynków:
    - a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
  - 5) ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrolapami);
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
    - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
    - b) 20 m od linii rozgraniczających od strony wschodniej, lecz nie mniej niż 25 m od krawędzi jezdni *drogi krajowej nr 8* przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem;

- 7) ustala się wymóg realizacji zieleni izolacyjnej w ramach funkcji podstawowej o minimalnej szerokości 15 m licząc od strony linii rozgraniczającej terenu od *drogi krajowej nr 8* przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze: ceglasmym, brązowym lub grafitowym.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 7.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 10.

#### § 16.

Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1USR.

1. Przeznaczenie podstawowe: plenerowe obiekty sportowe: boiska, bieżnie, lub obiekty sportów lekkoatletycznych, strzelnice, pola golfowe, parki linowe, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów kubaturowych związanych z obsługą dyscyplin sportowych (szatnie, toalety, magazyny) – z wyłączeniem części terenu 1USR obejmującej osuwisko we wschodnim zboczu doliny *Krzywuli* na odcinku zbiornika wodnego (*nr ewidencyjny M-33-46-D-a/I*).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona;
  - 4) parkingi publiczne;
  - 5) ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,20;
  - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie 8 m.,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch;
  - 4) dopuszcza się realizację obiektów o nietradycyjnych formach architektonicznych i dowolnej geometrii dachów;
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
    - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX.

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolne usytuowanie obiektów budowlanych.
6. Ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
7. Dopuszcza się dowolne rodzaje pokryć dachowych.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 7.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach części terenu 1USR znajduje się osuwisko we wschodnim zboczu doliny *Krzywuli* na odcinku zbiornika wodnego (*nr ewidencyjny M-33-46-D-a/1*) – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 12 ust. 3.

#### § 17.

Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,80;
  - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) gabaryty i wysokość budynków:
    - a) wysokość budynków maksymalnie 4 m.,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać jednej;
  - 4) ustala się zastosowanie dachu stromego o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 35°.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
  - 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
  - 2) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od granicy.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówki podobnego, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 7.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 10.

#### § 18.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (zbiornik wodny).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) obiekty związane z rekreacją na zbiorniku wodnym: pomosty, kąpieliska, plaże.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;



#### 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 7.

##### § 19.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZU i 2ZU.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) parki wiejskie,
  - 2) zadrzewienia,
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, parki linowe;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) ogólnodostępne ciągi pieszo-rowerowe;
  - 4) lasy.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80 % powierzchni działki budowlanej.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 7.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach terenu 1ZU znajduje się osuwisko we wschodnim zboczu doliny *Krzywuli* na odcinku zbiornika wodnego (*nr ewidencyjny M-33-46-D-a/1*) – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 12 ust. 3.

##### § 20.

Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami 1R i 2R.

1. Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 7.

##### § 21.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z urządzeniami towarzyszącymi
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);
  - 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 7.

##### § 22.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25%.

Rozdział IV  
Ustalenia końcowe

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

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

*Przewodniczący Rady Gminy*

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Gminy Łagiewniki**  
**z dnia -----**

**sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o  
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.)**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Łagiewniki sporządzony został na podstawie uchwały Nr XL/303/18 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Łagiewniki.
2. Projektem planu objęta jest południowa część miejscowości Łagiewniki, między drogą krajową nr 8 a zbiornikiem wodnym w Łagiewnikach, na południe od istniejącej zabudowy wsi. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 107 ha.
3. Obszar objęty planem obejmuje tereny położone w granicach obecnie obowiązujących planów:
  - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki wraz z częścią gruntów wsi Przystronie, zatwierdzonego uchwałą nr XXX/217/2002 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 29. 04. 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 20. 08. 2002 r. nr 177 poz. 2567,
  - 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki wraz z częścią gruntów wsi Przystronie, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/116/15 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 31. 12. 2015 r. poz. 6252.
4. Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagiewniki przyjętego uchwałą nr XIV/89/19 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 31 października 2019r. i został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego. Ze względu na rozległość obszaru objętego planem oraz fakt, że dotychczasowe opracowania planistyczne w tej części wsi Łagiewniki były wykonywane w skali 1:2000 przyjęto dla przedmiotowego planu skalę 1:2000. Pozwoli to na wykonanie ujednoczonego rysunku planu uwzględnającego obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki wraz z częścią gruntów wsi Przystronie, zatwierdzonego uchwałą nr XXX/217/2002 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 29.04.2002 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi późniejszymi opracowaniami planistycznymi.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Łagiewniki poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Łagiewniki uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r.,

poz. 293). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
  - 3) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV,
  - 4) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 5) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 6) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów; plan przewiduje zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania części terenów użytkowanych dotychczas rolniczo. Zmiany planowane są w granicach terenów zabudowy wielorodzinnej MW (poprzednio zabudowa usługowa U). Część terenów np. USR oraz ZU w obecnym obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego są już przeznaczone na cele inne niż rolne. Obecnie są to tereny niezabudowane, użytkowane jako użytki rolne. Pozostała część terenów pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
    - 1) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas II-III o łącznej powierzchni 1,2690 ha, z ogólnej powierzchni 36,0006 ha wnioskowanych gruntów rolnych. Dla gruntów rolnych położonych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy.
    - 2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem.
    - 3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na

- potrzeby osób niepełnosprawnych; dodatkowo w planie określono zasady wyznaczania miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 4) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 5) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
  - 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
  - 7) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez wyznaczenie terenów pod lokalizację ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji, a także przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
  - 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Łagiewniki zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 30.04.2018 r.
    - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Łagiewniki zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 27 kwietnia do 21 maja 2018 r.
    - c) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Łagiewniki osoby fizyczne nie złożyły wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).
  - 10) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy.
  - 11) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych i społecznych ze względu na ich brak. Przy opracowaniu projektu planu wykorzystano podstawowe opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagiewniki.
  - 12) sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagiewniki oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów.
  - 13) plan obejmuje tereny znajdujące się poza zwartą strukturą przestrzenną wsi Łagiewniki a jego dominujące funkcje są związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usługami

- sportu i rekreacji i zieleni urządzonej oraz terenami rolniczymi i wodami powierzchniowymi. Tereny przeznaczone pod zabudowę zostały wyznaczone w miejscach, które zapewniają minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego;
- 14) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
  - 15) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 16) nowa zabudowa została wyznaczona w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późniejszymi zmianami) – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Łagiewniki są zgodne z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych Gminy Łagiewniki” przyjętej uchwałą nr XV/112/15 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 17 grudnia 2015 r.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna głównie ze względu na wzbogacenie infrastruktury socjalnej gminy o nowy obiekt usług oświaty. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury technicznej (wodociąg i kanalizacja) oraz budowę nowego odcinka drogi lokalnej (na bazie istniejącej drogi transportu rolnego) oraz budowę nowych dróg dojazdowych.