



RADA GMINY DŁUGOLEKA

Długoleka - ul. Wrocławska 18 - 55-095 Mirków - woj. Dolnośląskie - Polska
Tel. (071) 315-21-86 - Fax (071) 315-25-78 – E-mail: gmina@gmina.dlugoleka.pl

UCHWAŁA NR XXIII/259/08 RADY GMINY DŁUGOLEKA z dnia 30 grudnia 2008r.

zmieniająca uchwałę Nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 marca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr XIV/170/08 Rady Gminy Długoleka z dnia 7 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka, w części dotyczącej działek oznaczonych geodezyjnie nr 132/5, 132/8, 133/4, 133/5, 133/6, 134/1, 135, 491/3, 491/4, 490/3, 490/4, oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długoleka przyjętym uchwałą nr XXVI/69/97 Rady Gminy Długoleka z dnia 24 listopada 1997r. (ujednoliconym w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Nr XVIII/198/08 Rady Gminy Długoleka z dnia 27 maja 2008r. w sprawie uchwalenie zmiany w uchwale Nr XXXVI/69/97 z dnia 24 listopada 1997r. Rady Gminy Długoleka w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długoleka), Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka - MPZP OBRĘB DŁUGOLEKA uchwalonego uchwałą nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 marca 2005r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 80 z dnia 06.05.2005r. poz. 1763, zwaną dalej **MPZP DŁUGOLEKA III**.
2. MPZP DŁUGOLEKA III obejmuje obszar położony w miejscowości Długoleka, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały (działki nr ew.: 132/5, 132/8, 133/4, 133/5, 133/6, 134/1, 135, 491/3, 491/4, 490/3, 490/4).

§ 2

1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć MPZP DŁUGOLEKA III, o którym mowa w § 1 uchwały;
 - 2) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 2000 stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
 - 4) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;
 - 5) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć niezbędne urządzenia techniczne, zieleń towarzyszącą i obiekty małej architektury;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku na poziomie parteru;

- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami;
 - 8) **objektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże, wiaty i budynki gospodarcze;
 - 9) **środkach ochrony czynnej** – należy przez to rozumieć ekrany akustyczne o różnej wysokości i konstrukcji mające na celu zminimalizowanie uciążliwego oddziaływania ruchu na drodze krajowej;
 - 10) **nieuciążliwych obiektach działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć inwestycje nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie wymagających sporządzenia raportu, zgodnie z wymogami stosownych przepisów o ochronie środowiska (po stwierdzeniu przez raport zagrożeń przekroczeń emisji ponad obowiązujące normy).
2. Ustalenia MPZP DŁUGOŁĘKA III wyrażone są w postaci:
 - 1) rysunku zmiany planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego MPZP DŁUGOŁĘKA III, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, nieprzekraczalnych linii zabudowy, granicy strefy ochrony zabytków archeologicznych, orientacyjnej lokalizacji stanowiska archeologicznego, stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych 110kV i 400 kV;
 - 2) załącznika nr 2 – Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w MPZP DŁUGOŁĘKA III;
 - 3) załącznika nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu MPZP DŁUGOŁĘKA III;
 - 4) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II uchwały;
 - 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III uchwały;
 - 6) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV uchwały.
 3. W ustaleniach MPZP DŁUGOŁĘKA III nie występują poniższe zagadnienia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, ze zm.):
 - 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej i rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 3

Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, ze zm.) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **tereny aktywności gospodarczej**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenów uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze usługowym: usługi handlu, gastronomii, usługi hotelarskie, stacje serwisowe i inne obiekty związane z obsługą podróżnych,
 - b) lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze przemysłowym wyłącznie nieuciążliwych,

- c) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
 - d) lokalizację stacji paliw obsługiwaną wyłącznie z ulicy Wiejskiej;
- 3) za zgodne z MPZP DŁUGOŁĘKA III uznaje się ponadto:
- a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację środków ochrony czynnej,
 - c) lokalizację tablic reklamowych,
 - d) zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową lub zmianę przebiegu rowów (po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia od zarządcy cieku),
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej, ścieżek rowerowych oraz parkingów niezwiązanych z inwestycjami kubaturowymi;
- 4) zasady i standardy urządzania terenu:
- a) obsługa terenów inwestycyjnych wyłącznie z ulicy Wiejskiej poprzez drogę wewnętrzną,
 - b) dopuszcza się wjazdy z ulicy Wrocławskiej – drogi krajowej nr 8 - za zgodą zarządcy drogi,
 - c) architektura obiektów nowoczesna, frontowe elewacje reprezentacyjne od strony drogi krajowej nr 8,
 - d) wysokość budynków - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 16,0m ,
 - e) w terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu należy wprowadzić przestrzenny obiekt dominujący o wysokości do 20,0m – wyróżniający się element budynku, maszt, wieżę, kopułę - element dominujący podkreślający wjazd do gminy, charakter obiektu reprezentacyjny, wyklucza się reklamę,
 - f) wysokość obiektów pomocniczych - maksymalnie 10,0m,
 - g) dachy spadkowe lub płaskie, nie określa się rodzaju pokrycia dachowego,
 - h) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki,
 - i) ustala się, określone na rysunku zmiany planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 10,0m od granicy terenów komunikacji dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 50,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 8 oraz terenu KD1 dla jednokondygnacyjnych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 70,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 8 oraz terenu KD1 dla wielokondygnacyjnych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - j) inwestor winien zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych, w ilości wynikającej z zapotrzebowania określonego na etapie projektu budowlanego oraz z przepisu szczególnego,
 - k) w przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji),
 - l) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli,
 - m) przy rowach melioracyjnych i wzdłuż rzeki Topór wprowadza się pasy wolne od zabudowy o szerokości 4,0m (od ich górnej krawędzi) po obu stronach cieków - dostępne dla konserwacji cieków,
 - n) wykorzystanie istniejących rowów melioracyjnych do odwodnienia terenów zainwestowania winno być poprzedzone analizą przepustowości rowów,
 - o) podział terenu na działki przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki - 0,5ha,
 - p) drogi wewnętrzne winny mieć minimalną szerokość 10,0m w tym jezdnie 7,0m,
 - q) obowiązują strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV, stanowiące proponowany obszar ograniczonego użytkowania:
 - od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości 30,0m (granice w odległości 15,0 m od osi linii w obu kierunkach),
 - od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, o szerokości 90,0m (granice w odległości 45,0 m od osi linii w obu kierunkach).
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Z 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: tereny **zieleni**;

- 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z ochroną ekosystemu - urządzeniem zieleni ozdobnej niskiej i wysokiej z pozostawieniem dostępu dla konserwacji cieku i z wykluczeniem lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) za zgodną z MPZP DŁUGOŁĘKA III uznaje się ponadto: lokalizację niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji- boiska trawiastego oraz lokalizację odwadniających rowów melioracyjnych.

§ 5

Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa**;
- 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację części skrzyżowania planowanej drogi wojewódzkiej kl. „G” – głównej z istniejącą drogą krajową kl. „GP” – główną ruchu przyspieszonego;
- 3) za zgodne z MPZP DŁUGOŁĘKA III uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację środków ochrony czynnej, związanych ze zmniejszeniem uciążliwości drogi,
 - b) lokalizację, za zgodą zarządcy drogi, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
 - d) wykorzystanie do innych celów terenu zbędnego dla realizacji węzła drogowego, (po przejściu terenu węzła przez inwestora, fragmenty zbędnego terenu uzyskają funkcję określoną w niniejszej uchwale jako U lub Z, przy czym podział między tymi terenami będzie przedłużeniem linii podziału oznaczonej na rysunku zmiany planu);
- 4) zasady i standardy urządzania terenu: zasady realizacji skrzyżowania komunikacyjnego na warunkach określonych przez zarządców dróg.

§ 6

Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów

Dla terenów objętych MPZP DŁUGOŁĘKA III ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, zgodny z dotychczasowym.

§ 7

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych i zadań własnych gminy

Terenem przeznaczonym do realizacji celów publicznych jest oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KD 1 teren węzła komunikacyjnego, którego zasady zagospodarowania określono w § 5.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu, dopuszcza się ujęcia indywidualne.
2. Odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny.
4. Przewiduje się lokalizację stacji transformatorowych na terenach inwestorów, którzy określą zapotrzebowanie.
5. Ogrzewanie paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń – gaz, olej opałowy, energię elektryczną i inne paliwa i technologie uznawane za ekologiczne.
6. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych i poprodukcyjnych, poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko odpadów komunalnych.
7. Gospodarkę odpadami niebezpiecznymi należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Na terenie objętym MPZP DŁUGOŁĘKA III nie przewiduje się masztów telefonii bezprzewodowej.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

1. W granicach obszaru objętego MPZP DŁUGOŁĘKA III wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych.
2. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
3. Ścieki przemysłowe i technologiczne o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji muszą być podczyszczone na urządzeniach własnych inwestorów i na jego własnym terenie.
4. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi winny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe przed odprowadzeniem powinny być oczyszczone.
5. Rozwiązania techniczne i technologiczne w terenach inwestycyjnych winny zapewniać nieprzekraczanie standardów emisyjnych poza granice terenów istniejących lub planowanych inwestycji.
6. Dla zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie uciążliwości emisji hałasu od drogi krajowej kl. „GP” należy przewidzieć wykonanie skutecznych zabezpieczeń na koszt inwestora zgodnie z przepisem szczególnym (np. odpowiednie usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych, zieleń o szerokości m15-20m).
7. Określone na rysunku zmiany planu strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV stanowią proponowany obszar ograniczonego użytkowania, w granicach, którego w terenach inwestycyjnych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wyklucza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin;
 - 2) po uzgodnieniu z właścicielem przedmiotowej linii dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą i innych budynków pomocniczych, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godz., przy spełnieniu wszystkich wymagań wynikających z przepisów szczególnych oraz norm.

§ 10

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Na rysunku planu oznaczono lokalizację stanowiska archeologicznego - stanowisko nr 5/32/78-30 AZP – osada z okresu późnego średniowiecza.
2. W obrębie stanowiska archeologicznego znajdujących się na terenie objętym zmianą planu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
 - 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie prac ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa.
3. W sąsiedztwie stanowiska archeologicznego – na całym obszarze objętym MPZP DŁUGOŁĘKA III wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych.
 - 1) w terenie tym obowiązują następujące ustalenia:

- a) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem DWKZ,
- b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora,
- c) pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych).

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.