



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 XXIV/283/09 RADY GMINY DŁUGOLEKA z dnia 20.02.2009

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Stępin dla części działki oznaczonej numerem geodezyjnym 366.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 XV/177/08 Rady Gminy Długoleka z dnia 13 marca 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Stępin, dla części działki oznaczonej numerem geodezyjnym 366, oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długoleka przyjętym uchwałą Nr XXXVI/69/97 z dnia 24 listopada 1997r., (ujednolicony w brzmieniu stanowiącym załącznik nr do uchwały Rady Gminy Długoleka Nr XVIII/198/08 z dnia 24 listopada 1997r. w sprawie uchwalenia 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 uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Stępin uchwalonego uchwałą Nr XXI/421/2004 Rady Gminy Długoleka z dnia 9 czerwca 2004r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 109, poz. 1942 z dnia 09.06.2004r., dla obszaru obejmującego część działki nr ew. 366 - zwaną **MPZP STĘPIN I**.
2. MPZP STĘPIN I obejmuje część działki nr 366 we wsi Stępin.

§ 2

1. Ustalenia **MPZP STĘPIN I** wyrażone są w postaci:
 - 1) rysunku zmiany planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego zmianą planu, funkcji terenu, linii rozgraniczających terenu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
 - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
 - 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
2. W ustaleniach **MPZP STĘPIN I** nie występują poniższe zagadnienia, o których mowa w art. 15 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 3

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć **MPZP STĘPIN I**, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 1000 stanowiący integralną część zmiany planu - 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** – rozumie się przez to linie wyznaczone na rysunku planu, określające maksymalny zasięg usytuowania podstawowej bryły wszelkich budynków; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 0,5m najdalej wysuniętą częścią dachu, balkonu, tarasu lub innym podobnym elementem; nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji dróg, sieci technicznych i uzbrojenia terenu, oraz kondygnacji podziemnych i dotyczą wyłącznie nowoprojektowanych budynków lub budynków przeznaczonych do rozbudowy.
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi;
- 8) **obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże, wiaty i budynki gospodarcze;
- 9) **nieuciążliwej funkcji usługowej** – należy przez to rozumieć inwestycje nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu, zgodnie z wymogami stosownych przepisów o ochronie środowiska.

§ 4

W razie sprzedaży terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 5

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik graficzny nr 1 – Rysunek zmiany planu w skali 1:1000,
- 2) Załącznik nr 2 – Sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu.

ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 6

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 zmiany planu symbolem **MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 4 dużych jednostek przeliczeniowych,
 - b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych;
 - 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację nieuciążliwej funkcji usługowej w budynku mieszkalnym;
 - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa może być realizowana wyłącznie jako wolnostojąca,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa usług wbudowanych w budynku mieszkalnym nie może przekroczyć 30 % powierzchni użytkowej budynku,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 50%,
 - d) ustala się, określone na rysunku zmiany planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 8,0 m od drogi powiatowej nr 1915D (o numerze geodezyjnym 379), oraz 4,0 m od drogi gminnej oznaczonej numerem geodezyjnym 398dr.
 - e) obsługa terenów mieszkaniowych odbywać się będzie wyłącznie z drogi publicznej gminnej o nr geodezyjnym 398dr. Zakazuje się bezpośredniego włączenia do drogi powiatowej nr 1915D.
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi 10,0 m, a pozostałych budynków – 7,0 m licząc od naturalnej powierzchni terenu do kalenicy dachu;
 - g) dachy w budynkach, należy projektować jako dwu- lub czterospadowe o kątach nachylenia głównych połaci mieszczących się w granicach od 27° do 50°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - h) w granicach działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych właściciela posesji, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej dodatkowo min. 1 stanowisko postojowe.
 - 5) zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału powinna wynosić min. 900 m².

§ 7

Terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Tereny, dla których zmiana planu ustala inne przeznaczenie niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu.

ROZDZIAŁ III ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - 2) unieszkodliwienie ścieków:
 - a) docelowo poprzez odprowadzanie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków,
 - b) tymczasowo, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości lub do biologicznej oczyszczalni ścieków.
 - 3) odprowadzenie wód opadowych: do studni chłonnej na własnej działce;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - 5) ogrzewanie budynków: paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń jak: olej opałowy, energia elektryczna, gaz i inne nieuciążliwe przyjazne środowisku przyrodniczemu;
 - 6) unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych winno odbywać się poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko odpadów komunalnych zgodnie z gminnym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania odpadów;
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
 - 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w sposób zapewniający możliwość ich konserwacji i modernizacji oraz racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w zmianie planu;
 - 2) urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów oraz które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli.
3. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestora we własnym zakresie.
4. Zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 9

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Wszelkie uciążliwości związane z dopuszczeniem działalności usługowej w budynku mieszkalnym, nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
2. W granicach obszaru objętego zmianą planu wyklucza się możliwość wprowadzania do gruntu nieoczyszczonych ścieków bytowych.
3. Wyklucza się zanieczyszczanie wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.

5. W granicach obszaru objętego zmianą planu wartości progowe poziomów hałasu nie mogą przekraczać wielkości określonych w obowiązujących przepisach prawnych ustalonych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej.
6. W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji).

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym zmianą planu, nie występują dobra kultury współczesnej.
2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia: nowopowstałe obiekty pod względem architektonicznym powinny być dostosowane do sąsiedniej zabudowy.
3. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania inspekcji prowadzonych prac;
 - 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

§ 12

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