

**UCHWAŁA NR XXXVI/614/2005
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA
Z DNIA 17 listopada 2005**

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zapreżyn w gminie Długoleka, na działce nr 27.

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.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXX/532/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 27 stycznia 2005r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zapreżyn, Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zapreżyn, uchwalonego Uchwałą Nr XX/437/2004r. Rady Gminy Długoleka z dnia 29 czerwca 2004r., zwaną dalej : **MPZP ZAPREŻYN I**.
2. **MPZP ZAPREŻYN I** obejmuje obszar dz. nr ew. 27 ograniczony: od strony północno – zachodniej drogą gminną dz. nr ew. 160/3, od strony południowo-zachodniej – granicą działek nr ew. 28/2, 28/4 oraz od strony południowo-wschodniej – ciekami na dz. nr ew. 173, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały.

§ 2

Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

- 1) rysunku zmiany planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granic obszaru objętego planem, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz funkcji terenu;
- 2) zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
- 5) przepisów końcowych określonych w rozdziale V niniejszej uchwały.

§ 3

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć **MPZP ZAPREŻYN I**, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;
- 3) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek **MPZP ZAPREŻYN I** w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 5) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć garaż oraz budynek gospodarczy;
- 6) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć niezbędne urządzenia i sieci związane z funkcjonowaniem budynku, obsługę komunikacyjną, zieleni oraz obiektu małej architektury;

- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami.

ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 4

Przeznaczenie terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

- 1) Funkcja terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa;**
- 2) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 4 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych);
- 3) Za zgodne z funkcją terenu uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację nieuciążliwych obiektów usługowych wyłącznie jako towarzyszących,
 - c) zachowanie istniejącej wiaty przystankowej;
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako wolnostojąca,
 - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 9 m od osi jezdni przylegającej ulicy,
 - c) obowiązują dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - d) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane: przy podziale terenu powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową powinna wynosić nie mniej niż 900 m²;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - b) dopuszczalna wysokość budynków - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, nie licząc piwnic (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - c) dopuszczalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 35° do 45°.

§ 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Obszar objęty zmianą planu nie obejmuje terenów komunikacji.

§ 6

Terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie wyznacza się terenów wymagających ustalenia tymczasowych sposobów zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie wyznacza się terenów zaliczanych do obszarów przestrzeni publicznych.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Zasady podziału działki podano w § 4 pkt 4 lit.d) uchwały.

§ 9

i. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Odprowadzenie wód opadowych do rowu melioracyjnego wymaga uzyskania zgody zarządcy rowu.
2. Wszelkie działania inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie rowu melioracyjnego należy prowadzić po uzgodnieniu z jego zarządcą oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

ROZDZIAŁ III ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ KOMUNIKACJI

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu, dopuszcza się zaopatrzenie z ujęcia indywidualnego.
2. Docelowo obowiązuje system odprowadzenia ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej podłączonej do gminnej oczyszczalni ścieków.
3. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków.
4. [W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej dopuszcza się realizację urządzeń podczyszczających ścieki przed skierowaniem ich do kanalizacji.](#)
5. Energia elektryczna: z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
6. Ogrzewanie budynków: paliwem ekologicznym, zaleca się gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub inne.
7. Odprowadzenie wód opadowych: do studni chłonnej na własnej działce, poprzez rozprowadzenie drenażem lub poprzez wykorzystanie istniejących rowów za zgodą ich zarządcy.
8. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych oraz nieuciążliwych odpadów powstających w wyniku ewentualnie prowadzonej działalności gospodarczej: poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko odpadów komunalnych.
9. Obsługa komunikacyjna terenu MN 1: z przylegającej ulicy.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 11

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wszelkie uciążliwości związane z ewentualnym prowadzeniem działalności usługowej nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej oraz wykraczać poza granicę działki.
2. Obowiązuje zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych i gleby nieoczyszczonych ścieków.
3. Wyklucza się lokalizację masztu telefonii bezprzewodowej.
4. Obszar objęty zmianą planu położony jest w strefie projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”, do czasu jego utworzenia obowiązuje:
 - 1) harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym,
 - 2) zakaz niszczenia lub uszkodzania zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
5. Po utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu obowiązywać będą zasady określone w rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego.

§ 12

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym zmianą planu ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:
 - 1) strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą cały teren objęty zmianą planu;
 - 2) strefę „OW” obserwacji archeologicznej obejmującą cały teren objęty zmianą planu.
2. W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego nowe inwestycje kubaturowe należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
3. W strefie „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie prac ziemnych;
 - 2) obowiązuje wymóg zapewnienia stałego inwestorskiego nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych wykonywanego przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora i za zezwoleniem konserwatorskim Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Szczegółowy tryb postępowania określi Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgodnienia projektu.

§ 13

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

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 %.

§ 15

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w zmianie planu,
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długotęka.

§ 17

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

