

UCHWAŁA NR Nr XLII/708/06
Rady Gminy Długoleka
z dnia 27 czerwca 2006r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Kielczów w gminie Długoleka - część „C”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 ze zm.) oraz uchwałą Rady Gminy Długoleka Nr XXXV/218/2000 z dnia 29 grudnia 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Kielczów w gminie Długoleka, Rada Gminy Długoleka uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Kielczów w gminie Długoleka - część C, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, określone są na rysunkach planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1

§ 2.

Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych.
- 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny.
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 8) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 3.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali :
 - a) 1:1000 - załącznik Nr 1,

- b) 1:5000 - załącznik Nr 2 ,
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi te obszary od innych obszarów oznaczonych symbolem funkcji, zgodnie z oznaczeniami graficznymi przyjętymi w planowaniu przestrzennym i objaśnionymi w legendzie,
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu**- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi
 - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 7) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
 - 8) **usługach publicznych**- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie z funduszy publicznych lub przejętych w drodze umów z innymi organami władzy w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, które mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
 - 9) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, oświaty, zdrowia, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska określonych w obowiązujących przepisach oraz konfliktów sąsiedztwa z innymi funkcjami.
 - 10) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) funkcji dominujących, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących,

§ 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, w skali 1:1000 - załącznik Nr 1,
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 4) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów: **MN**,
 - 5) granice stref terenów chronionych:
 - a) strefa gazociągu wysokiego ciśnienia,
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 5.

Przeznaczenie terenów i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz, skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla miejscowego budownictwa.
- 2) Dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym:
 - a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków, według obowiązujących przepisów szczególnych,
 - b) budowa nowych budynków na drodze wtórnych podziałów działek,
 - c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych.
- 3) Zabudowa istniejąca o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne ustala się jako tymczasową. Dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne - remonty budynków bez możliwości rozbudowy.
- 4) Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 5) Tereny przekształceń obszarów zdegradowanych – nie występują.
 - 6) Zabrania się lokalizowania obiektów handlowych przekraczających 1000 m² powierzchni handlowej.

2. MN - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 4 mieszkań w budynku).

- 1) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona,
- 2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - b) zakładów produkcyjnych, magazynowych, handlu hurtowego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja) lecz nie więcej niż 8 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
 - b) ustala się dachy dwuspadowe i wielospadowe, dachy jednospadowe i płaskie dopuszcza się w budynkach gospodarczych, garażowych i usługowych,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.).

§ 6.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego.

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną :

1) **L - droga lokalna .**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 - 18 m;
- b) szerokość jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie;
- c) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- d) dopuszcza się ścieżkę rowerową jako wydzieloną lub jako ciąg pieszo rowerowy;

2) **D - droga dojazdowa.**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 - 12 m;
- b) szerokość jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie;
- c) zaleca się chodniki wzdłuż terenów zabudowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- d) dopuszcza się modernizację lub budowę drogi jako ciągu pieszo jezdniowego jednoprzestrzennego - bez wydzielonej krawężnikami jezdni;

2. **W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:**

- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg;
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe);
- 4) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury;
- 5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
- 6) przeprowadzenia ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych;

3. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- 1) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych symbolem D
- 2) 8 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych oznaczonych symbolem L do krawędzi jezdni,

§ 7.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Ustala się **ogólne zasady** uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) uzbrojenie terenu należy prowadzić wyprzedzająco w stosunku do planowanej zabudowy;
- 2) projektowane i przewidziane do modernizacji sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 2 pod warunkiem zachowania ustaleń:
 - a) zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w § 5 uchwały,
 - b) przepisów szczegółowych obowiązujących przy projektowaniu sieci;
 - 4) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem określonym w § 1 uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;
 - 5) ustala się jako obowiązującą zasadę, że budowa infrastruktury technicznej odbywać się będzie w pierwszej kolejności na terenach już zabudowanych, a następnie dla terenów nowych;
 - 6) wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej;
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącego wodociągu grupowego w Śliwicach;
 - 2) rozbudowę zewnętrznej sieci rozdzielczej na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych podłączenia;
 - 3) rozbudowę zewnętrznej sieci wodociągowej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych, określonych przepisami szczegółowymi odległości od innych sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych;
3. W zakresie **odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych** ustala się:
- 1) wymóg odprowadzania ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni wiejskiej w Mirkowie Starym;
 - 2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - ciśnieniowej i pompowni na terenach obecnego zainwestowania zgodnie z dokumentacjami projektowymi oraz na terenach nowego zainwestowania wg warunków określonych przez administratora sieci;
 - 3) dla nieruchomości nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni biologicznych;
 - 4) ustala się obowiązek podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
 - 5) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych;
 - 6) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci;
 - 7) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej oraz odprowadzania w sposób niekontrolowany do odbiorników i do ziemi;
 - 8) wymóg budowy płyt gnojowych i zbiorników na gnojówkę w gospodarstwach, w których prowadzona jest hodowla zwierząt;
4. W zakresie odprowadzenia **wód deszczowych** ustala się:
- 1) rozbudowę kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy istniejącej oraz nowego zainwestowania wg warunków określonych przez administratora sieci i odbiorników;
 - 2) obowiązek podczyszczania wód deszczowych na terenie inwestora, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji i dalej do odbiornika, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - 1) przebudowę istniejących stacji redukcyjnych I° i II° do wydajności określonej przez administratora sieci, na podstawie *"Koncepcji gazyfikacji gminy Długoleka"*, po jej aktualizacji oraz ze zmianami;
 - 2) rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach obecnego i nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, modernizację istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia oraz budowę sieci średniego ciśnienia, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez administratora;
 - 3) w strefie od gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej gazociągu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego oraz ciągów pieszo jezdnych po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
 - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od osi gazociągu,
 - e) zagospodarowanie terenu zielenią niską i średnią,
 - f) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
 - g) obowiązek uzgadniania z zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej gazociągu, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy;
 - 4) od gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się strefy:
 - a) 20 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkaniowych,
 - b) 35 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy usługowej, usługowo mieszkaniowej i mieszkaniowej z pomieszczeniami usługowymi.
 - 5) w przypadku przebudowy gazociągu dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z opinią zarządcy sieci;
6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - 1) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło za pomocą urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zaleca się wykorzystanie tylko nieuciążliwych źródeł ciepła;
 - 2) postuluje się modernizację lokalnych kotłowni na paliwa stałe z podmianą na gazowe wraz z sukcesywną gazyfikacją obszaru objętego planem.
7. W zakresie **zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną** ustala się:
 - 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.
8. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) rozbudowę sieci kablowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania, według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej;

9. W zakresie **gromadzenia i usuwania odpadów**:

- 1) ustala się obowiązek wyposażenia wszystkich nieruchomości w specjalistyczne pojemniki do gromadzenia odpadów i wywóz odpadów, nie rzadziej niż raz w miesiącu, przez upoważnione służby na wysypisko gminne w Bielawie;
- 2) postuluje się na terenach zabudowy mieszkaniowej poprawę warunków sanitarnych poprzez prawidłowe urządzenie i uporządkowanie miejsc do czasowego gromadzenia w pojemnikach odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8.

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1. W przypadku wykonywania wszelkich prac ziemnych w granicach niniejszego planu ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. Dopuszcza się, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, prowadzenie nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego przez uprawnioną jednostkę.
2. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ratownicze badania archeologiczne finansuje Inwestor.
3. Dla planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, wymagane jest przeprowadzenie procedury oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
4. Uciążliwości oraz szkodliwości związane z przeznaczeniem podstawowym oraz uzupełniającym terenu w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złośliwych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą wykraczać poza granice działek inwestora.
5. Przed podjęciem działań inwestycyjnych w terenie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej gleby o bonitacji wyższej niż IV z powierzchni przeznaczonych pod obiekty budowlane i budowle.
6. Przed przekazaniem terenu pod zabudowę należy przebudować system drenarski w uzgodnieniu z Regionalnym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

§ 9.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Granice nowych podziałów na działki mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały są orientacyjne
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontu działek budowlanych
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, =
20 m.
3. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN,
700 m²

=

§ 10.

Ustala się 30 % stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

§ 11.

Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Wójtowi Gminy Długoleka

§ 12.

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

*Przewodniczący
Rady Gminy*