

UCHWAŁA RADY GMINY DŁUGOŁĘKA
NR XXIII/259/08

z dnia 30 grudnia 2008 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 2008 r. 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 1997 r. (ujednoliconym w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/198/08 Rady Gminy Długoleka z dnia 27 maja 2008 r. w sprawie uchwalenie zmiany w uchwale nr XXXVI/69/97 z dnia 24 listopada 1997 r. Rady Gminy Długoleka w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długoleka), Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka – MPZP OBRĘB DŁUGOŁĘKA uchwalonego uchwałą nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 marca 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 80 z dnia 6 maja 2005 r., poz. 1763, zwaną dalej **MPZP DŁUGOŁĘKA III**.
2. MPZP DŁUGOŁĘKA 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 DŁUGOŁĘKA 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 niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz niewymagających 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 110 kV 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 2003 r. 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.

R O Z D Z I A Ł 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 podróży,
 - b) lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze przemysłowym wyłącznie nieuciążliwych,
 - c) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²,
 - 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 16,0 m,
 - e) w terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu należy wprowadzić przestrzenny obiekt dominujący o wysokości do 20,0 m – wyróżniający się element budynku, maszt, wieżę, kopułę element dominujący podkreślający wjazd do gminy, charakter obiektu reprezentacyjny, wyklucza się reklamę,
 - f) wysokość obiektów pomocniczych – maksymalnie 10,0 m,
 - g) dachy spadowe 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:
 - 10,0 m od granicy terenów komunikacji dla obiektów nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 50,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 8 oraz terenu KD1 dla jednokondygnacyjnych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 70,0 m 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 4,0 m (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 – 0,5 ha,
 - p) drogi wewnętrzne winny mieć minimalną szerokość 10,0 m, w tym jezdni 7,0 m,
 - 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 30,0 m (granice w odległości 15,0 m od osi linii w obu kierunkach),
 - od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, o szerokości 90,0 m (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 15–20 m).
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 niewymagających 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 niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych).

R O Z D Z I A Ł 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

MIROSŁAW DUDA

**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Długoleka nr XXIII/259/08 z dnia
30 grudnia 2008 r. (poz. 301)**

**SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
USTALONYCH W MPZP DŁUGOLEKA III**

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy
Długoleka nr XXIII/259/08 z dnia
30 grudnia 2008 r. (poz. 301)**

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH
DO PROJEKTU MPZP DŁUGOLEKA III**

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długoleka obejmującego obszar działek nr ew.: 132/5, 132/8, 133/4, 133/5, 133/6, 134/1, 135, 491/3, 491/4, 490/3, 490/4 we wsi Długoleka, o nazwie MPZP DŁUGOLEKA III do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 13 sierpnia do 18 września 2008 r., a także w okresie 14 dni oczekiwania na uwagi, tj. do 16 października 2008 r., nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.