



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 XI/133/07 RADY GMINY DŁUGOLEKA z dnia 16 października 2007r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Łozina.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XLIX/463/2002 Rady Gminy Długoleka z dnia 31 lipca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Łozina, Rada Gminy Długoleka uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE § 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Łozina w minie Długoleka – zwany dalej **MPZP OBRĘB ŁOZINA**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku planu w skali 1:5000, stanowiącego załącznik graficzny do uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji, granic stref ochrony konserwatorskiej, lokalizacji stanowisk archeologicznych, granic projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, lokalizacji pomników przyrody, lokalizacji stanowisk roślin chronionych, granic stref ochronnych od cmentarza, stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV, zalecanego przebiegu planowanych elektroenergetycznych linii średniego napięcia oraz strefy uciążliwości planowanej drogi ekspresowej;
- 2) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II uchwały;
- 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III uchwały;
- 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV uchwały.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć **MPZP OBRĘB ŁOZINA**, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:5000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi nie przepuszczającymi wód opadowych;
- 5) **budynkach i obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże, wiaty oraz budynki gospodarcze;
- 5) **inwestycjach uciążliwych** - należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska ;
- 7) **budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi** – należy przez to rozumieć budynki lub pomieszczenia, w których ludzie przebywają przez czas dłuższy niż 8 godzin w ciągu doby.

ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 3 Zasady ogólne

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej;
 - 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) U/MN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
 - 4) USR – tereny usług sportu i rekreacji;
 - 5) U – tereny usług publicznych;
 - 6) UK – tereny usług kultury;
 - 7) UKS – tereny usług związanych z obsługą komunikacji;
 - 8) UI – tereny usług innych;
 - 9) U/P – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych;
;P/U – tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych;
 - 10) EE – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
 - 11) WZ – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę;
 - 12) ZC – tereny cmentarzy;
 - 13) ZP – tereny zieleni parkowej;
 - 14) RL – tereny lasów, gruntów leśnych oraz obszary do zalesienia;
 - 15) RL/KS – tereny lasów i gruntów leśnych – rezerwa dla potrzeb realizacji planowanej drogi klasy „S” – ekspresowej;
 - 16) RP – tereny gruntów rolnych;
 - 17) RP/KS – tereny gruntów rolnych – rezerwa dla potrzeb realizacji planowanej drogi klasy „S” – ekspresowej;
 - 18) RP/KW – tereny gruntów rolnych – rezerwa dla potrzeb realizacji węzła komunikacyjnego;
 - 19) KZ, KL, KD, KPJ – tereny komunikacji drogowej.

2. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:
 - 1) w celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych, przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych wprowadza się pasy wolne od zabudowy o szerokości 4 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach cieków;
 - 2) obowiązuje strefa ochronna lasu w odległości 10 m od ściany lasu, w granicach której wyklucza się lokalizację zabudowy;
 - 3) obowiązuje strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV, stanowiące proponowany obszar ograniczonego użytkowania:
 - a) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, o szerokości 90 m (granice w odległości 45 m od osi linii w obu kierunkach),
 - b) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości 30 m (granice w odległości 15 m od osi linii w obu kierunkach);
 - 4) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje wolna od zabudowy strefa bezpieczeństwa o szerokości 10 m (granice w odległości 5 m od osi linii w obu kierunkach), stanowiąca proponowany obszar ograniczonego użytkowania;
 - 5) w strefach bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz wprowadzania dolesień;
 - 6) w przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji);
 - 7) odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli;
 - 8) na etapie realizacji oraz modernizacji dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnymi, w szczególności uzasadnionych przypadkach związanych z wystąpieniem przeszkód terenowych, za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej maksymalnie o 5m, z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających ustalonych w § 5 niniejszej uchwały;
 - 9) szerokości dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych w liniach rozgraniczających nie mogą być docelowo mniejsze niż wynika to z ustaleń planu oraz aktualnego podziału ewidencyjnego;

- 10)** za godne z planem uznaje się przekształcanie wewnętrznej komunikacji drogowej w publiczną komunikację drogową;
- 11)** nowe dojazdy powstałe z podziałów terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 5,0 m;
- 12)** w oznaczonej na rysunku planu strefie uciążliwości planowanej drogi klasy „S” – ekspresowej (granice strefy w odległości 200 m od linii rozgraniczającej terenu RP/KS, mogą ulec przesunięciu po realizacji drogi „S”8), do czasu realizacji „S”8 wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych; po realizacji drogi „S”8 realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się (na wniosek zainteresowanych) w terenach, na których poziom hałasu nie przekroczy dopuszczalnych norm;
- 13)** dla budynków położonych w terenach: UKS i U/P, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od planowanej drogi kl. „S” – ekspresowej w odległości:
 - a) min. 110,0 m od linii rozgraniczającej teren RP/KS, a po realizacji drogi kl. „S” od granicy działki drogowej – dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) min. 90,0 m od linii rozgraniczającej teren RP/KS, a po realizacji drogi kl. „S” od granicy działki drogowej – dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) min. 40,0 m od linii rozgraniczającej teren RP/KS, a po realizacji drogi kl. „S” od granicy działki drogowej – dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 14)** dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów zainwestowanych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) min. 14,0 m od osi jezdni ulic klasy „Z” – zbiorczych,
 - b) min. 10,0 m od osi jezdni ulic klasy „L” – lokalnych,
 - c) min. 9,0 m od osi jezdni ulic klasy „D” – dojazdowych, ale nie mniejszej niż 4m od linii rozgraniczających tereny komunikacji;
- 15)** dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów nie zainwestowanych (otwartych) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. 23,5 m od osi jezdni dróg klasy „Z” – zbiorczych,
- 16)** za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 17)** określona w planie szerokość dróg i ulic w liniach rozgraniczających jest szerokością docelową wymaganą na etapie realizacji drogi i ulicy lub jej modernizacji oraz realizacji sieci uzbrojenia w tej drodze.
- 18)** w obrębie skrzyżowań dróg i ulic obowiązują, w miejscach określonych na rysunku planu, naróżne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:
 - a) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach z ulicami klasy „Z”;
 - b) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach z ulicami klasy „L” i „D”;
- 19)** inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym;
- 20)** za zgodne z planem uznaje się:
 - a) zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych (po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia od zarządcy cieku);
 - b) lokalizację w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo - jezdnych sieci uzbrojenia technicznego;
 - c) przesunięcie (maksymalnie o 10,0m) linii rozgraniczającej pomiędzy terenami zainwestowania wsi (MN) a terenami gruntów rolnych (RP) wyłącznie w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych koniecznością lokalizacji obiektu budowlanego, którego rozmiary uzasadniają taką potrzebę;
 - d) prowadzenie działalności w zakresie agroturystyki na terenach zabudowy związanych z działalnością rolniczą (z wyłączeniem terenu RP 2);
 - e) zalesienie gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem RP;
 - f) przeznaczenie gruntów rolnych dla celów związanych z prowadzeniem produkcji rybackiej.
- 21)** określone w § 4 uchwały ustalenia dotyczące kąta nachylenia połąci dachowych:
 - a) odnoszą się do głównych połąci dachowych w nowych budynkach oraz rozbudowywanych częściach budynków istniejących i obowiązują na co najmniej 60 % powierzchni rzutu całego budynku w obrysie ścian zewnętrznych. Pozostałe 40 % powierzchni rzutu budynku może być przykryte w inny sposób, bez zachowania określonego kąta nachylenia.
 - b) nie dotyczą kąta nachylenia połąci dachowych budynków pomocniczych oraz rozbudowywanych części istniejących budynków o kątach nachylenia dachów nie zgodnych z określonymi w uchwale.

§ 4

Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 4 DJP (duże jednostki przeliczeniowe),
 - c) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z istniejącymi obiektami hodowlanymi;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację usług nieuciążliwych, do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub do 100m² powierzchni całkowitej obiektu wolnostojącego,
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) zasady i standardy urządzenia terenu:
 - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - b) dachy w nowych budynkach dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 35° - 45°), kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - c) wysokość nowych budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej 60% powierzchni działki;
 - 5) zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki mieszkaniowej powstałej na skutek podziału wynosi min. 900 m².
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację usług nieuciążliwych, w tym usług zdrowia;
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) zasady i standardy urządzenia terenu:
 - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - b) dachy w nowych budynkach dwu- lub wielospadowe; nie dotyczy obiektów istniejących i ich przebudowy i modernizacji;
 - c) wysokość nowych budynków mieszkalnych maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, nie dotyczy obiektów istniejących i ich przebudowy i modernizacji;
 - d) wysokość budynków usługowych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu; geometrii dachu nie określa się;
 - e) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działki;
 - 5) zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki mieszkaniowej powstałej na skutek podziału wynosi min. 1000 m².
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **zabudowa usługowo-mieszkaniowa**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy usługowej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych,
 - b) lokalizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
- a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) zasady i standardy urządzania terenu:
- a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - b) wysokość budynków usługowych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu; geometrii dachu nie określa się;
 - c) dachy nowych budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąąt nachylenia 35° - 45°), kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
 - d) wysokość nowych budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - e) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60% powierzchni działki.
- 5) zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki usługowo – mieszkaniowej powstałej na skutek podziału wynosi min. 1000 m².
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **USR**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **usługi sportu i rekreacji**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenu do celów sportu i rekreacji,
 - b) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów usługowych i pomocniczych,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu: wysokość obiektów maksymalnie 6 m.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **usługi publiczne**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów związanych z usługami: oświaty, wychowania, zdrowia, kultury, administracji, łączności i innych usług publicznych;
 - b) lokalizację obiektów związanych z usługami handlu i gastronomii;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenów:
 - a) architektura nowych obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem do historycznej zabudowy oraz otaczającego krajobrazu,
 - b) dachy nowych obiektów dwu- lub czterospadowe kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
 - c) wysokość nowych budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UK 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenów: **usługi kultury**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów sakralnych;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenów: działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UK 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenów: **usługi kultury**;

- 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów usługowych o charakterze kulturowym np.: świetlicy, biblioteki itp;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację innych obiektów usług publicznych,
 - b) lokalizację usług gastronomii,
 - c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenów:
 - a) zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - b) dachy dwu- lub czterospadowe kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
 - c) wysokość nowych budynków maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 9 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UKS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **usługi związane z obsługą komunikacji;**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze usługowym związanych z obsługą ruchu samochodowego;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - b) wysokość obiektów usługowych maksymalnie jedna kondygnacja, jednak nie więcej niż 10 m,
 - c) dopuszcza się zabudowę maksymalnie 60 % powierzchni działki,
 - d) w określonym na rysunku planu proponowanym obszarze ograniczonego użytkowania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, obowiązują ustalenia określone w § 11 ust. 9 uchwały.
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UI**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **usługi inne;**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację remizy straży pożarnej;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację innych obiektów usług publicznych,
 - b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu: architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem otaczającego krajobrazu.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **aktywność gospodarcza z wykluczeniem inwestycji uciążliwych;**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze usługowym;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów produkcyjnych z wykluczeniem inwestycji uciążliwych,
 - b) lokalizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej lub funkcji mieszkaniowej w obiekcie usługowym,
 - c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość budynków usługowych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, jednak nie więcej niż 12,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 35° - 45°), kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;

- c) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 70% powierzchni działki,
 - e) w określonym na rysunku planu proponowanym obszarze ograniczonego użytkowania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, obowiązują ustalenia określone w § 11 ust. 9 uchwały.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **aktywność gospodarcza z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych;**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze przemysłowym,
 - b) lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze usługowym;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) zasady i standardy zarządzania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
 - b) wysokość obiektów usługowych maksymalnie 12 m,
 - c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 75 % powierzchni działki.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenów: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną;**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę;**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę,
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **cmentarz;**
 - 2) za zgodne z planem uznaje się: zachowanie cmentarza historycznego;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady i standardy zarządzania terenu: wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **cmentarz;**
 - 2) za zgodne z planem uznaje się: lokalizację cmentarza;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów sakralnych i pomocniczych,
 - b) lokalizację urządzeń sanitarnych,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

- 4) zasady i standardy urządzania terenu: architektura obiektów towarzyszących winna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) funkcja wiodąca terenów: **zieleń parkowa**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację parku;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację obiektów małej architektury parkowo-ogrodowej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
 2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) wiodąca funkcja terenów: **lasy, grunty leśne oraz obszary do zalesienia**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenów dla celów prowadzenia gospodarki leśnej,
 - b) lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RL/KS**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **lasy i grunty leśne – rezerwa dla potrzeb realizacji planowanej drogi klasy „S” – ekspresowej**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się wykorzystywanie terenu do celów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy.
 - 3) po realizacji drogi klasy „S” dla terenu nie wykorzystanego na drogę obowiązują ustalenia dla terenów **RL**.
 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem zabudowy zagrodowej, zabudowy hodowlanej i lokalizacji obiektów przetwórstwa rolnego;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej, obiektów hodowlanych oraz innych obiektów związanych z produkcją rolniczą;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych,
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków.
 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne**;
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem zabudowy zagrodowej, ;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto:

- a) lokalizację obiektów hodowlanych,
 - b) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych,
 - d) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP/KS**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne – rezerwa dla potrzeb realizacji planowanej drogi klasy „S” - ekspresowej;**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość pasa terenu przeznaczanego na rezerwę - 70 m.
 - 5) po realizacji drogi klasy „S” dla terenu nie wykorzystanego na drogę obowiązują ustalenia dla terenów **RP 1**.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP/KW**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne – rezerwa dla potrzeb realizacji węzła komunikacyjnego;**
 - 2) za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej, obiektów hodowlanych oraz innych obiektów związanych z produkcją rolniczą;
 - 3) po realizacji drogi klasy „S” dla terenu nie wykorzystanego na drogę obowiązują ustalenia dla terenów **RP 1**.
 - 4) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych,
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków.

§ 5

Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa – droga kl. „Z” – zbiorcza (poza obszarach zainwestowanymi);**
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających min. 20 m,
 - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 7,0 m,
 - c) na odcinku przylegającym do terenu RP/KW na etapie realizacji węzła komunikacyjnego dopuszcza się możliwość korekty przebiegu drogi zgodnie z projektem budowlanym skrzyżowania.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa – ulica kl. „Z” – zbiorcza (w obszarach zainwestowanych);**
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 20 m,
 - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 7,0 m,
 - c) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika,
 - d) na odcinku przylegającym do terenu RP/KW na etapie realizacji węzła komunikacyjnego dopuszcza się możliwość korekty przebiegu drogi zgodnie z projektem budowlanym skrzyżowania.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KL 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga kl. „L” – lokalna (poza obszarami zainwestowanymi);**
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 15 m.
4. Wyznacza się tereny oznaczony na rysunku planu symbolem **KL 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – ulica kl. „L” – lokalna (w obszarach zainwestowanych);**
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 12 m,
 - b) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – ulica kl. „D” dojazdowa (w obszarach zainwestowanych);**
 - 2) zasady i standardy urządzania terenów:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 10 m,
 - b) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa – ciąg pieszo-jezdny;**
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągów w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) funkcja wiodąca terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa – ciąg pieszo-jezdny;**
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m,
 - b) dopuszcza się rezygnację z realizacji ciągu pieszo – jezdnego.

§ 6

Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów

Dla terenów objętych planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, zgodny z dotychczasowym.

§ 7

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy

Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz zadań własnych Gminy uznaje się:

- 1) Teren usług sportu i rekreacji - oznaczony na rysunku planu symbolem USR;
- 2) Tereny usług publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) Tereny usług kultury - oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 4) Teren usług innych - oznaczony na rysunku planu symbolem UI;
- 5) Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku planu symbolami: EE i WZ;
- 6) Tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
- 7) Tereny zieleni parkowej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) Tereny lasów i gruntów leśnych – rezerwa dla potrzeb realizacji planowanej drogi ekspresowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: RL/KS;
- 9) Tereny gruntów rolnych – rezerwa dla potrzeb realizacji planowanej drogi ekspresowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: RP/KS;
- 10) Tereny gruntów rolnych – rezerwa dla potrzeb realizacji węzła komunikacyjnego - oznaczone na rysunku planu symbolami: RP/KW;

11) Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami: KZ, KL i KD.

§ 8

Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
2. W obszarze objętym planem nie występują obszary zdegradowane wymagające przekształceń oraz obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy lub infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9

1. Na terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie działek poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego zostały zaprojektowane kompleksowo i przebiegały w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej, po uzyskaniu zgody zarządzającego drogą.
3. Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów, i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach terenów usług publicznych oraz w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli.
4. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego, z wyjątkiem terenów związanych z aktywnością gospodarczą, w których dopuszcza się także ujęcia indywidualne. Na terenach nie związanych z aktywnością gospodarczą dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji wodociągu zbiorczego.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
6. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dla zasilania obiektów, stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach własnych inwestorów.
7. Docelowo zaleca się skablowanie i przełożenie na tereny położone w liniach rozgraniczających komunikacji istniejących napowietrznych linii energetycznych, biegnących przez obszary zainwestowane.
8. W przypadku kolizji istniejących linii napowietrznych z planowaną zabudową należy zaprojektować ich przebudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
9. Ogrzewanie paliwem z niską zawartością zanieczyszczeń – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i inne paliwa uważane za ekologiczne.
10. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych i poprodukcyjnych odbywać się będzie poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko odpadów komunalnych.
11. Gospodarkę odpadami niebezpiecznymi należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
12. Odprowadzenie wód opadowych: do studni chłonnej na własnej działce, poprzez rozprowadzenie drenażem lub poprzez wykorzystanie istniejących rowów odwadniających.
13. Wykorzystanie istniejących rowów melioracyjnych za zgodą ich właścicieli winno być poprzedzone analizą przepustowości rowów.
14. Dopuszcza się lokalizację dwóch masztów telefonii bezprzewodowej z uwzględnieniem przepisów zawartych w § 11 ust. 8 uchwały.
15. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

§ 10

Tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków

1. Dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach opracowania docelowo przewiduje się system odprowadzenia ścieków do zbiorczej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków.
2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków.
3. Dopuszcza się indywidualne oraz grupowe, wysokosprawne oczyszczalnie ścieków.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 11

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

1. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową lub przemysłową oraz związane z dopuszczeniem działalności usługowej w budynkach mieszkalnych, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej i granicy działek, na których są zlokalizowane.
2. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się:
 - a) możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych.
 - b) 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 powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe przed odprowadzeniem powinny być oczyszczone.
5. Podbudowę nawierzchni planowanej drogi kl. „S” należy uszczelnić oraz zapewnić zorganizowany sposób odprowadzenia wód opadowych z tej nawierzchni, z uwzględnieniem obowiązku neutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych przed odprowadzaniem tych wód do odbiornika.
6. Rozwiązania techniczne i technologiczne w terenach: UKS, U/P i P/U winny zapewniać nie przekraczanie standardów emisyjnych poza granice terenów istniejących lub planowanych inwestycji.
7. Dla zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w strefie uciążliwości emisji hałasu od planowanej drogi krajowej kl. „S” należy przewidzieć wykonanie zabezpieczeń akustycznych przed przenikaniem ponadnormatywnego hałasu do pomieszczeń (np. ekrany akustyczne, szyby dźwiękoszczelne).
8. Lokalizację nowych masztów telefonii bezprzewodowej dopuszcza się wyłącznie w terenach oznaczonych symbolem RP1 i RP2, poza granicami projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, w odległości nie mniejszej niż 200 m od granicy terenów MN i U/MN.
9. Określone na rysunku planu strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV stanowią proponowany obszar ograniczonego użytkowania, w granicach, którego w terenach inwestycyjnych (UKS, U/P) obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wyklucza się lokalizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
 - 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. Na rysunku planu oznaczono obszary i obiekty cenne przyrodniczo:
 - 1) granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Dobrej”,
 - 2) orientacyjną lokalizację pomników przyrody,
 - 3) orientacyjną lokalizację stanowisk roślin chronionych,
11. Na obszarze projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Dobrej”, do czasu jego utworzenia obowiązują:
 - 1) harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym,
 - 2) szczególna dbałość o zabytki kultury materialnej,
 - 3) zakaz niszczenia lub uszkodzania zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
12. Po utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Dobrej”, obowiązywać będą zasady określone w rozporządzeniu wojewody.

13. Ustala się bezwzględną ochronę: pomników przyrody oraz stanowisk roślin chronionych na obszarze ich występowania.
14. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji studni oraz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i usług związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów spożywczych do czasu realizacji sieci wodociągowej.
15. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej w odległości 50m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji studni oraz zakaz realizacji budynków mieszkalnych – na terenach MN dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych.
16. Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wymaga, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

§ 12

Szczególne zasady zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:
 - 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 2) strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 3) strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
 - 4) strefę „OW” obserwacji archeologicznej,
2. W określonej na rysunku planu strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
 - 2) nowe inwestycje a także podziały nieruchomości należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
3. W określonej na rysunku planu strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego nowa zabudowa winna się ograniczać maksymalnie do dwóch kondygnacji z dachem dwu, lub czterospadowym w celu zachowania obecnych dominant – kościołów z wieżami.
4. W określonej na rysunku planu strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej obejmującej określone w ust. 6 pkt 6 uchwały stanowisko archeologiczne nr 13 wpisane do rejestru zabytków, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się zakaz prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej;
 - 2) wszelkie działania na terenie strefy „W” winny być uzgodnione i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.
5. W określonej na rysunku planu 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.
6. Na rysunku planu oznaczono lokalizację poniższych stanowisk archeologicznych:
 - 1) 1 – stan. nr 1/39/77-30 AZP;
 - 2) 2 – stan. nr 2/40/77-30 AZP;
 - 3) 3 – stan. nr 3/41/77-30 AZP;
 - 4) 4 – stan. nr 4/42/77-30 AZP;
 - 5) 5 – stan. nr 5/31/77-30 AZP;
 - 6) 13 – stan. nr 13/54/77-30 AZP – stanowisko objęte strefą „W” – ścisłej ochrony archeologicznej (położone w większej części na obszarze wsi Szczodre);
 - 7) 14 – stan. nr 14/51/77-30 AZP;
 - 8) 15 – stan. nr 15/52/77-30 AZP;
 - 9) 16 – stan. nr 16/53/77-30 AZP;

7. W obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze stanowisk archeologicznych i w bezpośrednim ich sąsiedztwie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za zezwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Powyższe zezwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę;
 - 2) Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne;
 - 3) Obszary stanowisk archeologicznych wyłączają się spod zalesienia;
 - 4) Zalesianie obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych wymaga wcześniejszego uzgodnienia ich granic z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
8. Dla pozostałego obszaru (nieobjętego strefą „OW” ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej i bez rozpoznanych w ramach AZP stanowisk archeologicznych) obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-mio dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania inspekcji prowadzonych prac.
 - 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.
9. Na obszarze objętym planem występują zabytki architektury ujęte w formie wpisu obiektu do rejestru zabytków:
 - 1) kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1204, decyzją z dnia 15.12.1964 r.;
 - 2) kościół filialny p.w. MBB - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1716, decyzją z dnia 20.06.1966 r.;
 - 3) stanowisko archeologiczne nr 13 – stan. nr 13/54/77-30 AZP (grodzisko) – wpisane do wykazu zabytków decyzją Nr 40/Arch/64, z dnia 07.11.1964r.
10. Na wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać zezwolenie konserwatorskie, a działania inwestycyjne dotyczące obiektów winny być prowadzone w oparciu o wytyczne Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, zgodnie z zatwierdzoną przez nią dokumentacją.
11. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa:
 - 1) domy mieszkalne nr: 5, 18;
 - 2) dom mieszkalno-gospodarczy nr 32;
 - 3) domy mieszkalne nr: 42, 56, 59, 60, 61.
12. Wszelkie prace modernizacyjne związane z przebudową, rozbudową, nadbudową i remontem budynków, wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 14

W obszarze objętym niniejszym planem tracą ważność ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Łozina - działki nr: 83/9 i 94/1, Uchwałą Nr XXXIII/46/97 Rady Gminy Długołęka uchwalonego dnia 7 czerwca 1997 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 11/97 z 1997r.,

- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Łozina - działka nr: 78, Uchwałą Nr XI/116/99 Rady Gminy Długołęka uchwalonego dnia 26 maja 1999 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 24/99 z 1999r.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

§ 16

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

UZASADNIENIE:

Wójt Gminy Długołęka na podstawie uchwały Rady Gminy Długołęka Nr XLIX/463/2002 z dnia 31.07.2002r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Łozina, podjął procedurę opracowania tego planu, zgodnie ówczynie obowiązującą ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r, Nr 15, poz. 139 ze zm.).

W październiku 2002r rozpoczęła się procedura związana realizacją w/w opracowania. Plan uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane przepisami prawa.

Po otrzymaniu uzgodnień projektu planu, plan był dwukrotnie wykładany do wglądu publicznego w dniach od 15 sierpnia 2003r – 19 września 2003r i od 16 sierpnia 2004r – 13 września 2004r.

Podczas wyłożenia do wglądu publicznego, do projektu planu wpływały liczne protesty i zarzuty, co spowodowało korektę pierwotnego projektu planu i ponowne wyłożenie do wglądu publicznego.

Do projektu planu został złożony zarzut i protest Pani Kazimiery Hawryliszyn, która nie zgadzała się z ustaleniami projektu planu, dotyczącymi przeprowadzenia przez działkę nr 128 będąca jej własnością drogi powiatowej KZ oraz drogi gminnej KD.

Rada Gminy Długołęka rozpatrzyła złożone uwagi negatywnie poprzez podjęcie stosownej uchwały. Uchwała ta została zaskarżona przez Panią Hawryliszyn do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

W związku z długim terminem rozpatrywania złożonej skargi do projektu planu i tym samym zablokowanie miejscowego planu dla wsi Łoziny, dnia 28 kwietnia 2006r Rada Gminy Długołęka uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łozina – część „A”, z wyłączeniem terenu, na który wpłynął protest.

Wojewoda Dolnośląski zaskarżył jednak tę uchwałę i plan miejscowy nie wszedł w życie.

Wyrokiem z dnia 31 maja 2006r sygn. II S.A./Wr 81/05 Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził nieważność zaskarżonej przez Panią Kazimierę Hawryliszyn uchwały Rady Gminy Długołęka.

Protest pani Hawryliszyn został potraktowany jako zarzut do planu, co Rada Gminy Długołęka dnia 5 września 2006r zatwierdziła stosowną uchwałą.

Uchwałę Rady Gminy Długołęka w sprawie odrzucenia zarzutu Pani Kazimiery Hawryliszyn, strona ponownie zaskarżyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Postanowieniem z dnia 20 marca 2007r, Sąd odrzucił w/w skargę.

Obecnie procedura formalno – prawa związana z realizacją planu jest zakończona i plan jest przygotowany do uchwalenia.