

**UCHWAŁA NR XXIV/462/2004
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA
Z DNIA 27 SIERPNI 2004 R.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wilczyce.

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 zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XX/3/2000 Rady Gminy Długołęka z dnia 21 stycznia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wilczyce, Rada Gminy Długołęka uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wilczyce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1 określone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Długołęka 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 załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i zajmują nie więcej niż 30% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
- 7) usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług uzupełniających inne funkcje pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
- 8) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
- 9) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,

- 10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 11) wskaźniku zabudowy działki (terenu) - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni działki (terenu) zajętej przez rzuty przyziemia wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych) do powierzchni całej działki,
- 12) przedsięwzięciu - należy przez to rozumieć inwestycje budowlane lub inne ingerencje w środowisko polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, w tym również na wydobywaniu zasobów naturalnych,
- 13) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przedsięwzięcia dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być ustalony na podstawie art. 51 ust.1 pkt. 2 (Prawo ochrony środowiska),
- 14) oddziaływaniu na środowisko – rozumie się przez to również oddziaływanie na zdrowie ludzi,
- 15) odpadach komunalnych – należy przez to rozumieć odpady powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady nie zawierające odpadów niebezpiecznych pochodzące od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych,
- 16) odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo środowiska.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami M i 1M,
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MR,
 - 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MR1,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
 - 5) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem UP,
 - 6) teren usług komercyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem UC,
 - 7) tereny usług lokalnych (komercyjne i publiczne) oznaczone na rysunku planu symbolem U,
 - 8) tereny usług lokalnych (komercyjne i publiczne) oraz zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami U, M,
 - 9) teren usług sakralnych oznaczony na rysunku planu symbolem UKs,
 - 10) tereny usług sportu i turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, UT, 2 US, UT,
 - 11) tereny działalności produkcyjno – usługowej oraz składowania i magazynowania oznaczone na rysunku planu symbolem PU,
 - 12) teren działalności produkcyjno – usługowej oraz składowania i magazynowania z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolami PU,M,
 - 13) tereny urządzeń produkcji rolniczej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RPO, 2RPO,
 - 14) tereny lasów oraz zadrzewień i zakrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem RL,
 - 15) tereny zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,
 - 16) tereny użytków rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem R,
 - 17) tereny wód otwartych (rzeki, stawy, rowy melioracyjne) oznaczone na rysunku planu symbolem W,
 - 18) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: Z (droga zbiorcza), L (drogi i ulice lokalne), D (drogi i ulice dojazdowe), D1 (ulice dojazdowe wewnętrzne), KX (ciągi piesze),
 - 19) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
 - 20) tereny przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem NP,
 - 21) teren urządzeń gazownictwa oznaczony na rysunku planu symbolem EG.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne.

§ 4

1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) podstawowe przeznaczenie terenów,
 - 5) istniejące obiekty budownictwa znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej podlegające ochronie, stanowiska archeologiczne,
 - 7) istniejąca zieleń leśna towarzysząca innej funkcji,
 - 8) wydzielone pasy zieleni izolacyjnej towarzyszące innej funkcji,
 - 9) granice strefy ochronnej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - 10) granice strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 11) przebieg projektowanych wałów przeciwpowodziowych,
 - 12) granice terenów (miejsc) prawnie chronionych: stanowiska remiza, gniazda bociana białego, miejsce występowania bluszczu pospolitego.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.
5. Dla ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenów wyznaczonych na rysunku planu wprowadza się przepisy szczegółowe dotyczące:
 - 1) przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego poszczególnych terenów,
 - 2) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenu,
 - 3) zasad podziału terenów na działki budowlane,
 - 4) zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 5) zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Rozdział II

Ogólne warunki zagospodarowania terenu

§ 5

1. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.
2. Zakazuje się lokalizacji nieosłoniętych składowisk od strony dróg publicznych oraz linii kolejowej.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów o jednolitej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
4. Wprowadza się zakaz podpiwniczenia budynków na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych oraz na terenach gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 2,0 m.
5. Wprowadza się zakaz lokalizowania wszystkich rodzajów budynków w odległości mniejszej niż 4,0 m od cieku lub rowu melioracyjnego.
6. Wprowadza się zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i usługowych chronionych (obiekty użyteczności publicznej) na terenach położonych poza obszarami chronionymi wałami przeciwpowodziowymi.
7. Od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje strefa ochronna – 5.0 m od skrajnego przewodu roboczego (po obydwu stronach).
W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
8. Od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia Dn 200, Dn 150, Dn 80 obowiązuje strefa ochronna – 20 m od budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, 35 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz 25 m dla obiektów zakładów przemysłowych.

Wyżej wymienione odległości mogą zostać zmniejszone w sposób określony w przepisach szczególnych.

9. Przy realizacji obiektów (w tym dróg) użyteczności publicznej należy uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne (w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich).

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.

§ 6

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – maksymalnie cztery lokale mieszkalne,
 - b) usług komercyjnych lub publicznych wbudowanych o charakterze lokalnym, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - e) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) pozostawia się istniejącą zabudowę zagrodową do zachowania,
 - 4) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych na terenach położonych poza obszarami chronionymi wałami przeciwpowodziowymi.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenów:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (w tym również zagrodowych) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz pod warunkiem dostosowania formy przestrzennej części projektowanej do części istniejącej,
 - 2) forma przestrzenna projektowanych budynków w obrębie terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających winna być dostosowana do istniejącej sąsiedniej zabudowy (gabaryty budynków, poziom posadowienia parteru, kształt dachu, układ kalenicy, kolorystyka elewacji) celem tworzenia jednorodnych zespołów urbanistycznych,
 - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 2,5 kondygnacji, a wielorodzinnej 3 kondygnacje,
 - 4) dachy strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych od 27° do 50°,
 - 5) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budynku gospodarczego lub garażu jako budynków wolnostojących jednokondygnacyjnych, dachy strome, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, płytą oraz blachą,
 - 6) dopuszcza się lokalizację: garażu, pomieszczeń gospodarczych i usługowych w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako dobudowanych obiektów parterowych tworzących z nim jednolitą pod względem architektonicznym całość,
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 9) ustala się 40% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
 - 10) wprowadza się obowiązek realizacji ażurowych ogrodzeń od frontu działki o maksymalnej wysokości 160 cm oraz zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych (dotyczy nowych ogrodzeń).
3. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem M następujące zasady podziału na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):

- 1) dla budynków wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m²,
- 2) dla budynków bliźniaczych – minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 14 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²,
- 3) dla zabudowy zwartej – ilość obiektów w szeregu nie może być większa niż 8, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 400 m²,
- 4) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 800 m².

§ 7

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1M następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – maksymalnie cztery lokale mieszkalne,
 - b) usług komercyjnych lub publicznych wbudowanych o charakterze lokalnym, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - e) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 3) pozostawia się istniejącą zabudowę zagrodową do zachowania.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1M następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (w tym również zagrodowych) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz pod warunkiem dostosowania formy przestrzennej części projektowanej do części istniejącej,
 - 2) forma przestrzenna projektowanych budynków w obrębie terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających winna być dostosowana do istniejącej sąsiedniej zabudowy (gabaryty budynków, poziom posadowienia parteru, kształt dachu, układ kalenicy, kolorystyka elewacji) celem tworzenia jednorodnych zespołów urbanistycznych,
 - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 2,5 kondygnacji, a wielorodzinnej 3 kondygnacji,
 - 4) dachy strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych od 27° do 50°,
 - 5) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budynku gospodarczego lub garażu jako budynków wolnostojących jednokondygnacyjnych, dachy strome, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, płytą oraz blachą,
 - 6) dopuszcza się lokalizację: garażu, pomieszczeń gospodarczych i usługowych w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako dobudowanych obiektów parterowych tworzących z nim jednolitą pod względem architektonicznym całość,
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 9) ustala się 40% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
 - 10) wprowadza się obowiązek realizacji ażurowych ogrodzeń od frontu działki o maksymalnej wysokości 160 cm oraz zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych (dotyczy nowych ogrodzeń).
3. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1M następujące zasady podziału na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
 - 1) dla budynków wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 800 m²,
 - 2) dla budynków bliźniaczych – minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 14 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²,
 - 3) dla zabudowy zwartej – ilość obiektów w szeregu nie może być większa niż 8, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 400 m², dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod

warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 800 m².

4. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1M obowiązek wydzielenia publicznie dostępnych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10m realizowanych i utrzymywanych przez właścicieli terenu lub ustanowienia służebności przejazdu w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej oraz realizacji infrastruktury technicznej.

§ 8

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MR następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych lub publicznych wbudowanych o charakterze lokalnym, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - d) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MR następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji) celem utworzenia jednorodnych zespołów urbanistycznych,
 - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 2,5 kondygnacji nadziemnych, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże) jednej kondygnacji,
 - 4) dachy budynków mieszkalnych strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych od 27° do 50°, a dachy budynków gospodarczych strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi, płytą oraz blachą,
 - 5) dopuszcza się lokalizację: garażu, pomieszczeń gospodarczych oraz usługowych w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako dobudowanych obiektów parterowych tworzących z nim jednolitą pod względem architektonicznym całość,
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 8) ustala się 50% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
 - 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm ,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MR następujące zasady podziału na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
 - 1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m dla zabudowy zagrodowej i 20 m dla działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m², a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m²,
 - 3) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działki zabudowy zagrodowej po podziale nie może być mniejsza niż 1200 m², a działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 800 m².

§ 9

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MR1

następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2 Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MR1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) wysokość modernizowanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, a zabudowy gospodarczej jednej kondygnacji,
 - 3) dachy budynków modernizowanych i uzupełniających strome, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy,
 - 5) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 10

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalnymi (preferowane usługi: handlu, gastronomii i rzemiosła),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży,
 - c) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
 2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU następujące warunki, zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi pod warunkiem dostosowania formy przestrzennej części projektowanej do części istniejącej,
 - 2) wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,
 - 3) dachy strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych od 27° do 50°,
 - 4) dopuszcza się lokalizację: garażu, pomieszczeń gospodarczych oraz usługowych w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako dobudowanych obiektów parterowych tworzących z nim jednolitą pod względem architektonicznym całość,
 - 5) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, usługowego lub garażu jako budynku wolnostojącego jednokondygnacyjnego,
 - 6) dachy budynków gospodarczych strome, pokryte: dachówką, materiałami dachówkopodobnymi, płytą oraz blachą,
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8) w zagospodarowaniu terenów wprowadza się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 9) ustala się 50% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdów, miejsc postojowych, placów gospodarczych),
 - 10) dopuszcza się ogrodzenie terenów MU pod warunkiem realizacji ażurowych ogrodzeń od frontu działki o jednakowej wysokości nie przekraczającej 160 cm oraz zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
 3. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU następujące zasady podziału na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
 - 1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 20 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 11

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi działalność produkcyjno – usługowa oraz składowanie i magazynowanie,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych związanych z prowadzoną działalnością produkcyjno – usługową oraz składowaniem i magazynowaniem,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - d) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) urządzeń przekątnikowych telekomunikacji (maksymalnie dwie stacje bazowe na terenie całej wsi).
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów:
 - 1) usytuowanie budynków: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, usługowych, magazynowych oraz garaży pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - 2) wysokość obiektów produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych ale nie powinna przekroczyć wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 3) wysokość budynku usługowego – II kondygnacje (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku),
 - 4) dachy budynków produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
 - 5) dachy budynków usługowych strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°,
 - 6) niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - 7) wprowadza się zakaz realizowania budynków podpiwniczonych na terenach gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 2 m p.p.t.,
 - 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekątnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych i Polskich Normach,
 - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 11) ustala się 80% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
 - 12) wprowadza się obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10,0 m od strony zabudowy mieszkaniowej,
 - 13) nawierzchnia dróg wewnętrznych oraz parkingów utwardzona lub co najmniej gruntowa stabilizowana ze spadkiem zapewniającym spływ wody,
 - 14) odprowadzanie wód opadowych z terenu parkingów do rowów po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku,
 - 15) dopuszcza się ogrodzenie terenów w liniach rozgraniczających pod warunkiem, że:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie będzie przekraczała 200 cm,
 - b) od frontu działki zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych i ogrodzeń z materiałów pełnych,
 - 16) dopuszcza się podział terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU na działki w oparciu o następujące zasady:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 0,5 ha,
 - b) do działek musi być zapewniony dojazd o szerokości minimum 10,0 m oraz możliwość doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego.

§ 12

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami PU,M następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi działalność produkcyjno – usługowa oraz składowanie i magazynowanie z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych związanych z prowadzoną działalnością produkcyjno – usługową oraz składowaniem i magazynowaniem,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
- d) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami PU,M następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) istniejące obiekty: produkcyjno – usługowe, usługowe oraz magazynowe mogą podlegać: wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu wymienionego w ust.1 pkt.1 oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) usytuowanie budynków: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, usługowych, magazynowych, garaży oraz mieszkalnych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - 3) wysokość obiektów produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 4) wysokość budynku usługowego i mieszkalnego – II kondygnacje (w przypadku realizacji jako oddzielnych budynków),
 - 5) dachy budynków produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
 - 6) dachy budynków usługowego i mieszkalnego strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°,
 - 7) niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - 8) wprowadza się zakaz realizowania budynków podpiwniczonych na terenach, gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 2 m p.p.t.,
 - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 11) ustala się 80% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
 - 12) wprowadza się obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10,0 m od strony zabudowy mieszkaniowej,
 - 13) nawierzchnia dróg wewnętrznych oraz parkingów utwardzona lub co najmniej gruntowa stabilizowana ze spadkiem zapewniającym spływ wody,
 - 14) odprowadzanie wód opadowych z terenu parkingów do rowów po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku,
 - 15) dopuszcza się ogrodzenie terenów w liniach rozgraniczających pod warunkiem, że:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie będzie przekraczała 200 cm,
 - b) od frontu działki zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych i ogrodzeń z materiałów pełnych.
 - 16) dopuszcza się podział terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU na działki w oparciu o następujące zasady:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 0,3 ha,
 - b) do działek musi być zapewniony dojazd o szerokości minimum 10,0 m oraz możliwość doprowadzenia kompletnego uzbrojenia technicznego.

§ 13

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RPO następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia produkcji rolniczej (istniejące cieplarnie i inne obiekty związane z produkcją rolniczą) oraz towarzysząca zabudowa mieszkaniowa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) usług komercyjnych związanych z prowadzoną produkcją rolniczą,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - d) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RPO następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów zgodnie z istniejącymi przepisami szczególnymi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów: mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych związanych z produkcją rolniczą pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
 - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej –
II kondygnacje, a zabudowy związanej z produkcją rolniczą – dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych,
 - 4) dachy budynków: usługowych i mieszkaniowych strome, pokryte dachówką materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°,
 - 5) dachy budynków związanych z produkcją rolniczą dostosowane do wymogów techniczno-technologicznych,
 - 6) niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - 7) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 8) przy realizacji nowych ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się następujące zasady:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie będzie przekraczała 200 cm,
 - b) od frontu działki zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych i ogrodzeń z materiałów pełnych.

§ 14

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RPO następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia produkcji rolniczej (istniejące cieplarnie i inne obiekty związane z produkcją rolniczą) oraz towarzysząca zabudowa mieszkaniowa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych związanych z prowadzoną produkcją rolniczą,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - d) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2RPO następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów:
- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów zgodnie z istniejącymi przepisami szczególnymi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów usługowych i gospodarczych związanych z produkcją rolniczą pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
 - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy związanej z produkcją rolniczą – dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych,
 - 4) dachy budynków związanych z produkcją rolniczą dostosowane do wymogów techniczno-technologicznych
 - 5) wprowadza się zakaz realizowania budynków podpiwniczonych na terenach gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 2 m p.p.t.,
 - 6) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 7) przy realizacji nowych ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się następujące zasady:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie będzie przekraczała 200 cm,
 - b) od frontu działki zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych i ogrodzeń z materiałów pełnych.

§ 15

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią usługi publiczne (usługi oświaty),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - d) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
2. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku szkoły zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji,
 - 3) forma przestrzenna rozbudowywanego i modernizowanego budynku usługowego powinna być dostosowana do formy przestrzennej istniejącej części budynku w sposób zapewniający uzyskanie jednolitej bryły architektonicznej,
 - 4) w zagospodarowaniu terenu ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 5) ustala się 30% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
 - 6) przy realizacji nowego ogrodzenia od strony dróg wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe od frontu działki o maksymalnej wysokości 160 cm,
 - b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 16

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią usługi komercyjne (preferowane usługi handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - d) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji,
 - 3) dachy strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą kątem nachylenia połaci dachowych wynosi od 30° do 55°,
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) w zagospodarowaniu terenu ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 6) ustala się 50% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
 - 7) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 17

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U następujące przeznaczenie
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią usługi lokalne - publiczne i komercyjne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - d) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów:
 - 1) Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji,
 - 3) dachy strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 30⁰ do 55⁰,
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) w zagospodarowaniu terenu ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 6) ustala się 50% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
 - 7) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 18

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U,M następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią usługi lokalne (publiczne i komercyjne) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych,
 - c) elementów reklamowych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U,M następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów:
 - 1) wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji,
 - 2) dachy strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 30⁰ do 55⁰,
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) w zagospodarowaniu terenu ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 5) ustala się 50% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
 - 6) przy realizacji ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 19

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKs następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią usługi kultury sakralnej (projektowany kościół oraz plebania),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - c) obiektów małej architektury.
2. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKs następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów:
- 1) wprowadza się obowiązek przełożenia lub wymiany istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 200.

§ 20

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, UT następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i turystyki wraz z zielenią towarzyszącą,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) małych obiektów usługowych i sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US, UT następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów:
- 1) wysokość obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć jednej kondygnacji naziemnej,
 - 2) należy stosować dachy strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 27° do 50°,
 - 3) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 4) od strony dróg publicznych wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenów sportowych w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych (drogi publiczne),
 - 5) przebiegająca przez teren 1US, UT linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV powinna posiadać obostrzenie II°.

§ 21

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2US, UT następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i turystyki wraz z zielenią towarzyszącą,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) małych obiektów usługowych i sanitarnych o lekkiej i łatwo rozbieralnej konstrukcji związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2US, UT następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów:
- 1) wysokość obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej,
 - 2) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - 3) od strony dróg publicznych wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenów sportowych w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych (drogi publiczne).

§ 22

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RL następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: lasy oraz zadrzewienia i zakrzewienia,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów spacerowych,
 - c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
- 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RL następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) wprowadza się obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej,
 - 2) minimalna szerokość ciągu spacerowego powinna wynosić 3 m,
 - 3) wprowadza się zakaz zmiany przeznaczenia lasów na użytkowanie nieleśne.

§ 23

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleń niska,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów spacerowych,
 - c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) minimalna szerokość ciągu spacerowego powinna wynosić 3,0 m.

§ 24

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią użytki rolne (uprawy polowe, sadownicze i ogrodnicze, użytki zielone),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - b) dróg niezbędnych do obsługi użytków rolnych,
 - c) zadrzewień i zakrzewień,
 - d) ciągów spacerowych z zielenią towarzyszącą.
2. Ustala się terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) wprowadza się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej, w tym również siedlisk rolników i innych obiektów związanych z produkcją rolną,
 - 2) dopuszcza się zmianę użytkowania rolniczego z użytków zielonych na uprawy polowe i ogrodnicze i odwrotnie, jeżeli nie ma przeciwwskazań wynikających z ochrony środowiska.

§ 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W przeznaczenie podstawowe stanowią wody otwarte (istniejące rzeki: Widawa, Młynówka Kiełczowska, Mrówka, stawy, rowy melioracyjne).
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy wodach otwartych o szerokości minimum 4 m celem zapewnienia dostępu do wód i umożliwienia ich konserwacji,
 - 2) w związku ze zmianą sposobu zagospodarowania na przeważającej części obszaru objętego planem wprowadza się obowiązek właściwego funkcjonowania rowów melioracyjnych poprzez dostosowanie ich parametrów do nowych funkcji, po uprzednim przeprowadzeniu analizy przepustowości rowów,
 - 3) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych, po uzyskaniu zgody właściciela,
 - 4) wszelkie przekroczenia cieków należy uzgadniać z ich właścicielem.
 - 5) na odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych należy uzyskać zgodę ich właścicieli.

§ 26

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi komunikacja publiczna – droga zbiorcza (droga powiatowa),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
 - b) chodników i ścieżek rowerowych,
 - c) pasów zieleni izolacyjnej,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,
2. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 20 m z uwzględnieniem miejscowych ograniczeń przestrzennych i własnościowych,
 - 2) skrzyżowania drogi zbiorczej z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) skrzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 27

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem L następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi komunikacja publiczna – drogi i ulice lokalne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację,
 - a) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych,
 - b) pasów zieleni izolacyjnej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem L następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 15 m, a ulic 12 m z uwzględnieniem miejscowych ograniczeń przestrzennych i własnościowych (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających – 10 m),
 - 2) skrzyżowania dróg lokalnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 3) skrzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 28

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi komunikacja publiczna – drogi i ulice dojazdowe,
 - 2) dopuszcza się lokalizację,
 - a) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych,
 - b) pasów zieleni izolacyjnej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) minimalna szerokość dróg i ulic w liniach rozgraniczających - 10 m, z uwzględnieniem miejscowych ograniczeń przestrzennych i własnościowych (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających – 6 m),
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 3) skrzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 29

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D1 następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi komunikacja publiczna – ulice dojazdowe wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się lokalizację,
 - a) chodników,
 - b) pasów zieleni izolacyjnej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D1 następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) minimalna szerokość ulic w liniach rozgraniczających - 10 m, z uwzględnieniem miejscowych ograniczeń przestrzennych i własnościowych (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających – 6 m),
 - 2) skrzyżowania ulic dojazdowych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 3) skrzyżowania ulic z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
 - 4) dopuszcza się likwidację ulicy lub zmianę przebiegu w przypadku zmian własnościowych terenów (wykupienie przez jednego właściciela) lub zmiany podziałów geodezyjnych terenów.

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KX przeznaczenie podstawowe stanowią tereny komunikacji – ciągi piesze.
2. Ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających 3,0 m.
3. W granicach ciągów pieszych dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach.

§ 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem NP przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków bytowo – gospodarczych – przepompownie ścieków.

§ 32

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem EE następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne - stacje trafo,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni niskiej,
 - b) sieci infrastruktury technicznej pełniącej służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

§ 33

1. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EG następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia gazownictwa – stacja redukcyjna gazu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

§ 34

1. Zgodnie z opracowaną „Koncepcją przeprowadzenia części przepływów katastrofalnych rzeki Odry doliną rzeki Widawy” ustala się przebieg wałów przeciwpowodziowych chroniących obszary zainwestowane wsi Wilczyce (istniejące i projektowane) przed zalaniem wodami powodziowymi Q 1% (wody stuletniej).
 - wał przebiegający wzdłuż rzeki Widawy,
 - wał przebiegający wokół przysiółka Kąty.
2. Przebieg wału może być zmieniony na etapie projektu budowlanego inwestycji stosownie do ograniczeń przestrzennych i własnościowych.

3. Na terenach zainwestowanych położonych poza obszarami chronionymi wałami przeciwpowodziowymi wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych chronionych (obiekty użyteczności publicznej).
4. Warunkiem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zagrożonych powodzią jest wykonanie wałów przeciwpowodziowych.
5. Zagospodarowanie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie wałów zgodnie z przepisami szczególnie a przede wszystkim z wymogami Prawa Wodnego.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego obszaru opracowania

§ 35

1. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) linie rozgraniczające dróg i ulic wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
 - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
 - 2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Wilczyce na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 2) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do oczyszczalni ścieków w Mirkowie,
 - 3) wyznacza się tereny przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem NP,
 - 4) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 5) wywóz ścieków z szamb odbywać się będzie wyspecjalizowanymi samochodami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków w Mirkowie,
 - 6) wprowadza się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do cieków i rowów melioracyjnych oraz gruntów.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic do istniejących cieków otwartych i rowów melioracyjnych po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostaniem się produktów ropopochodnych i piasku, z terenów posesji powierzchniowo lub stosując studnie chłonne, docelowo systemem kolektorów deszczowych,
 - 2) wprowadza się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi,
 - 3) rowy odwadniające drogi kołowe nie mogą być wykorzystywane jako odbiorniki wód deszczowych z terenów sąsiadujących o innych funkcjach.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny
 - 2) w przypadku zaistnienia kolizji pomiędzy istniejącymi liniami napowietrznymi SN i sieci NN na obszarach zainwestowanych z projektowanymi obiektami należy wykonać ich przebudowę na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny kosztami przebudowy obciążony będzie inwestor,
 - 3) dla potrzeb projektowanych inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego i działalności gospodarczej wyznacza się tereny pod stacje trafo oznaczone na rysunku planu symbolem EE,
 - 4) zmiana wyznaczonych lokalizacji stacji transformatorowych będzie wymagała zgody zarządcy sieci i właściciela terenu,
 - 5) dla zasilania obszarów przeznaczonych pod usługi i działalność produkcyjno – usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: U,M, UP, UC, U, 1US,UT, 2US,UT, MU, PU, 1RPO, 2RPO dla których nie zostały wyznaczone tereny pod lokalizację stacji transformatorowych, w zależności od wielkości zapotrzebowanej energii elektrycznej należy lokalizować stacje transformatorowe wraz z liniami zasilającymi SN i siecią rozdzielczą NN na terenach własnych inwestorów, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
- 1) przez teren objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia Dn 200, Dn 150 oraz zlokalizowana jest stacja redukcyjno – pomiarowa I^o,
 - 2) w przypadku zaistnienia konfliktów pomiędzy istniejącymi gazociągami wysokiego ciśnienia a projektowanym zainwestowaniem dopuszcza się przebudowę odcinków gazociągów zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych oraz po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowych,
 - 3) zakres niezbędnej przebudowy inwestor uzgodni z operatorem sieci gazowej po przeprowadzeniu analizy kosztów inwestycji,
 - 4) ustala się strefy ochronne gazociągów wysokiego ciśnienia wyznaczone na rysunku planu – pas zieleni niskiej 2 x 3 m oraz strefa ochronna od poszczególnych rodzajów zabudowy (mieszkaniowa, usługowa oraz przemysłowa),
 - 5) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt. 4 operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania działalności gospodarczej mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
 - 6) ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie stref ochronnych,
 - 7) dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z operatorem gazociągu wykonywanie przejazdów i przejść przez teren bezpośredniej strefy gazociągu (pas zieleni niskiej) w celu połączeń komunikacyjnych terenów sąsiadujących przedzielonych gazociągiem,
 - 8) dopuszcza się pomiędzy pasem zieleni niskiej a pozostałą strefą ochronną lokalizację budynków gospodarczych (gospodarcze, garaże i magazyny), placów składowych, miejsc postojowych, placów manewrowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z operatorem gazociągu,
 - 9) przebudowa gazociągów w celu poprawy parametrów wytrzymałościowych może nastąpić po uzgodnieniu z operatorem gazociągu – po przebudowie obowiązujące są nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 10) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - 11) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz zgodnie z zasadami podanymi w ust.1.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
indywidualny system zaopatrzenia w ciepło przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii (gaz, paliwa płynne i inne o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna oraz niekonwencjonalne źródła energii).
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej na warunkach określonych przez operatorów sieci telekomunikacyjnych.
9. W zakresie usuwania odpadów ustala się:

- 1) usuwania odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
- 2) sposób postępowania z odpadami (w tym medycznymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
- 3) miejsce składowania odpadów kwalifikowanych jako niebezpieczne powinno posiadać szczelne podłoże i właściwie rozwiązana kanalizację w szczególności dotyczy zabezpieczenia podłoża przed przedostaniem się substancji chemicznych do gruntu lub do kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 4) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych wymaga uzyskania zezwolenia starosty powiatowego zgodnie z przepisami o odpadach,
- 5) odprowadzenie odpadów innych niż niebezpieczne w ilości od 1 tony do jednego tysiąca ton rocznie (z wyjątkiem odpadów komunalnych) wymaga uzgodnienia z Wójtem Gminy Długołęka.

§ 36

Na obszarze objętym planem – część wschodnia (tereny położone na południe od drogi zbiorczej do Kielczowa) i zachodnia (pomiędzy ulicą Polną – drogą gruntową, (działka nr 401) – granicą zachodnią z miastem Wrocławiem) oraz działka nr 182 występują urządzenia drenarskie.

W związku z tym ustala się w ramach szczególnych zasad zagospodarowania terenów wynikających z potrzeby zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu melioracji szczegółowej wprowadza się obowiązek przebudowy istniejącej sieci drenarskiej przed realizacją projektowanej inwestycji w sposób umożliwiający działanie sieci drenarskiej na działkach sąsiednich oraz zapewniający zachowanie dotychczasowych stosunków wodnym na danym terenie.

Sposób przebudowy urządzeń drenarskich wymaga uzgodnienia z właścicielem urządzeń drenarskich.

§ 37

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Obszar południowej części wsi Wilczyce znajduje się w obrębie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy”.
Obszar ten charakteryzuje się urozmaiconym krajobrazem, interesującymi zbiorowiskami nawodnymi, fragmentami łągów, licznymi drzewami pomnikowymi, występowaniem stanowisk roślin chronionych (bluszcz pospolity) oraz zwierząt a szczególnie ptaków chronionych: dwa stanowiska bociana białego oraz 3 stanowiska remiza. Stanowiska te oraz drzewa proponowane na pomniki przyrody podlegają ochronie prawnej.
Znaczna część projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy” położona pomiędzy projektowanymi wałami przeciwpowodziowymi jest zagrożona powodzią.
2. Wszelkie działania inwestycyjne na wyżej wymienionym obszarze powinny spełniać wymagania przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym na terenach zagrożonych powodzią w szczególności wymagania wynikające z art. 40 ust.1 oraz art. 83 ust.1 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami).
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami : M, 1M, MR, MR1, MU, UP, U,M, UC, U, 1US, UT, 2US, UT oraz na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy” wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Na obszarze objętym planem wprowadza się nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych minimalizujących oddziaływanie na środowisko w zakresie: hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego.
5. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami szczególnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.
6. Na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów.

7. Nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem.
8. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wprowadzony wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi a wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
9. Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
10. Dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi.
11. Masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Długoleka.
12. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych:
 - 1) dla terenów M, 1M
 - a) od źródeł komunikacji drogowej:

Leq dla dnia [6⁰⁰ – 22⁰⁰] – 55 dB(A)
Leq dla nocy [22⁰⁰ – 6⁰⁰] – 45 dB(A)
 - b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:

Leq dla dnia [6⁰⁰ – 22⁰⁰] – 45 dB(A)
Leq dla nocy [22⁰⁰ – 6⁰⁰] – 40 dB(A)
 - 2) dla terenów MR, MU
 - a) od źródeł komunikacji drogowej:

Leq dla dnia [6⁰⁰ – 22⁰⁰] – 60 dB(A)
Leq dla nocy [22⁰⁰ – 6⁰⁰] – 50 dB(A)
 - b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu:

Leq dla dnia [6⁰⁰ – 22⁰⁰] – 50 dB(A)
Leq dla nocy [22⁰⁰ – 6⁰⁰] – 40 dB(A)
 - 3) dopuszczalnego poziomu hałasu na innych terenach nie normuje się.
W przypadku zmiany wyżej wymienionych norm na mocy przepisów szczególnych obowiązują normy aktualnie obowiązujące.
13. Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, w szczególności znajdujące się w obiektach lokalizowanych i modernizowanych w miejscach gdzie mogą wystąpić przekroczenia norm, a zwłaszcza w pierwszej linii zabudowy dróg publicznych powinny spełniać wymagania Polskiej Normy regulującej ochronę przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.
14. Tereny i miejsca występowania: 3 stanowiska remiza, 2 gniazda bociana białego, miejsce występowania bluszczu pospolitego podlegają ochronie prawnej.

§ 38

Zasady ochrony środowiska kulturowego.

1. Ustala się ochronę obiektów budownictwa znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej:

- 1) dom mieszkalny, ob. przedszkole, ul. Wrocławska 15, murowany z 1906 r.,
- 2) dom mieszkalny, ul. Dworska 5, murowany, ok. 1870-80 r.,
- 3) dom mieszkalny, ul. Dworska 10, murowany, połowa XIX w.,
- 4) dom mieszkalny, ul. Dworska 14-15, murowany, połowa XIX w.,
- 5) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 4, murowany, ok. 1900 r.,
- 6) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 8, murowany, ok. 1870 r., pocz. XX w.,
- 7) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 10, murowany, ok. 1900 – 1905 r.,
- 8) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 28, murowany, ok. 1905,

oraz stanowisk archeologicznych:

- 1) nr 150 – ślad osadniczy – kultura łużycka,
 - 2) nr 151 – ślad osadniczy – neolit,
 - 3) nr 152 - ślad osadniczy – kultura łużycka, osada – wczesne średniowiecze, osada ? – pradzieje ? – XI – XII w., stanowisko objęte strefą „W” ochrony konserwatorskiej,
 - 4) nr 153 – ślad osadniczy – neolit,
 - 5) nr 154 – ślad osadniczy – wczesne średniowiecze,
 - 6) nr 155 – ślad osadniczy – neolit,
 - 7) nr 156 – ślad osadniczy – neolit, osada – kultura łużycka, ślad osadniczy pradzieje, ślad osadniczy – średniowiecze,
 - 8) nr 157 – ślad osadniczy – neolit,
 - 9) nr 158 – osada – średniowiecze,
 - 10) nr 159 – ślad osadniczy – pradzieje, ślad osadniczy – średniowiecze.
2. W związku z powyższym wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie prowadzić można pod warunkiem zapewnienia stałego inwestorskiego nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych, po uzyskaniu zezwolenia na prace archeologiczne i wykopaliskowe Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.
Zezwolenie to inwestor zobowiązany jest uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę Stały nadzór archeologiczny finansuje inwestor.
3. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.
Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych lub ich zaniechania i zmianie przeznaczenia terenu.
Wszelkie odkryte podczas prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl obowiązujących przepisów.
4. Na terenie całego obszaru objętego planem obowiązuje wymóg informowania Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu – Wydział Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 39

Zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami w wysokości:

M, 1M, MR, MR1, MU, UC, U, U,M, PU, PU,M, 1RPO, 2RPO, 1US,UT, 2US,UT UP, UKs, RL, ZP, ZN, Z, L, D, D1, KX, NP, EE, EG, W, R – 30%

§ 40

W odniesieniu do obszaru określonego w §1 niniejszej uchwały tracą moc dotychczas obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 41

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długoleka.

§ 42

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jacek Wierzbicki