

UCHWAŁA NR XXIV/456/2004
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA
z dnia 27 sierpień 2004

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Borowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) i art. 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. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XLIX/446/2002 Rady Gminy Długołęka z dnia 31.07.2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Borowa, Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Borowa w gminie Długołęka – zwany dalej **MPZP OBRĘB BOROWA**, 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 niniejszej 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 pomników przyrody, drzew pomnikowych oraz stanowisk zwierząt chronionych, granic projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, granic stref ochronnych od cmentarza, strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV oraz zalecanego przebiegu tras planowanych elektroenergetycznych linii średniego napięcia;
- 2) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć **MPZP OBRĘB BOROWA**, 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;
- 5) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże oraz budynki gospodarcze;
- 6) **inwestycjach uciążliwych** - należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 ze zm.).

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) MN/ZP – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w obrębie parku zabytkowego,
 - 3) MR – tereny zabudowy zagrodowej,
 - 4) U/MN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - 5) USR – tereny usług sportu i rekreacji,
 - 6) USRW/ZP – tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku w obrębie parku zabytkowego,
 - 7) U – tereny usług publicznych,
 - 8) UK – tereny usług kultury,
 - 9) UO – tereny usług oświaty i wychowania,
 - 10) UZ – tereny usług zdrowia i opieki społecznej,

- 11) UKS – tereny usług związanych z obsługą komunikacji,
- 12) U/P– tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych,
- 13) P/U– tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych,
- 14) RR – tereny ośrodków obsługi i produkcji rybackiej,
- 15) EE – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
- 16) WZ – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę,
- 17) ZC – tereny cmentarzy,
- 18) ZP – tereny zieleni parkowej – park zabytkowy,
- 19) ZI – tereny zieleni niskiej,
- 20) ZN – tereny zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych - ekosystem wodno - lęgowy,
- 21) ZN/ZP – tereny zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych w obrębie parku zabytkowego,
- 22) RP – tereny gruntów rolnych,
- 23) RL – tereny lasów, gruntów leśnych oraz obszary do zalesienia,
- 24) RL/ZP – tereny lasów i gruntów leśnych w obrębie parku zabytkowego,
- 25) WP – tereny wód otwartych płynących,
- 26) KK – tereny komunikacji kolejowej,
- 27) KGP, KZ, 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 zainwestowania 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) Obowiązują 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 (tj. 5m od osi linii w obu kierunkach), stanowiąca proponowany obszar ograniczonego użytkowania;
- 5) W strefach bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz wprowadzania dolesień;
- 6) Obowiązuje strefa ochronna podstawowa od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, PN 6,3 Mpa, o szerokości 30 m (15 m od osi gazociągu),
- 7) Strefa ochronna podstawowa od gazociągu w/c stanowi obszar, w granicach którego operator sieci uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
- 8) W granicach strefy ochronnej podstawowej od gazociągu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 2 m od osi gazociągu,
 - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - e) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu;
- 9) Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów w granicach stref ochronnych gazociągu, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 10) W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji);
- 11) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli;
- 12) Na etapie realizacji oraz modernizacji dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z wystąpieniem przeszkód terenowych, za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej maksymalnie o 5 m, z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających ustalonych w § 5 niniejszej uchwały;
- 13) Szerokości dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych w liniach rozgraniczających nie mogą być mniejsze niż wynika to z ustaleń planu oraz aktualnego podziału ewidencyjnego;
- 14) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, położonych w obrębie obszarów zainwestowanych przylegających do drogi kl. „GP” – głównej ruchu przyspieszonego, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) min. 70,0 m od krawędzi jezdni – dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) min. 50,0 m od krawędzi jezdni – dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) min. 10,0 m od krawędzi jezdni – dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 15) 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. 9,0 m od osi jezdni ulic klasy „D” – dojazdowych,
ale nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji;
- 16) Zaleca się, aby budynki lokalizowane na działkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi klasy „GP” – głównej ruchu przyspieszonego, realizowane były w maksymalnej od nich odległości;
- 17) Obsługa komunikacyjna nowych obiektów na działkach przylegających do drogi wojewódzkiej KZ 2 winna być realizowana poprzez ulice o niższej klasie;
- 18) W terenach MN oraz U/MN, w pasie zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie drogi klasy „GP”, dopuszcza się lokalizację środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu (w przypadku zaistnienia konieczności ich realizacji);
- 19) Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisem szczególnym;
- 20) Ewentualne lokalizowanie konstrukcji wieżowych w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga zachowania odległości od linii rozgraniczającej tereny kolejowe równej co najmniej wysokości obiektu;
- 21) Chodniki wzdłuż terenów kolejowych winny mieć ogrodzenie zapobiegające przypadkowym wtargnięciom na teren kolejowy;
- 22) Nie określone na rysunku planu dojazdy do pól, dojazdy gospodarcze oraz dojazd do działek powstałych w wyniku podziału, stanowiące drogi wewnętrzne, mogą być przekształcone w komunikację publiczną;
- 23) 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;
- 24) W obrębie skrzyżowań dróg i ulic obowiązują, w miejscach określonych na rysunku planu, narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:
- a) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „GP” i „Z”,
 - b) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach z ulicami klasy „D”;
- 25) Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym;
- 26) Za zgodne z planem uznaje się 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);
- 27) Nie dopuszcza się wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza PKP;
- 28) Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo - jezdnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 29) Lokalizacja sieci i urządzeń technicznych w terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami komunikacji kolejowej wymaga uwzględnienia ustaleń określonych w § 9 ust. 16;
- 30) Za zgodne z planem uznaje się przesunięcie (maksymalnie o 10,0 m) 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;
- 31) Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności w zakresie agroturystyki na terenach zabudowy związanych z działalnością rolniczą (z wyłączeniem terenów RP 2);
- 32) Za zgodne z planem uznaje się zalesienie gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem RP;
- 33) Zalesianie obszarów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga zachowania poniższych ustaleń:
- a) obowiązuje zachowanie kolejowej drogi technologicznej;
 - b) dopuszcza się zakrzewienia i zadrzewienia w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew mogących przekroczyć 10 m;
- 34) Za zgodne z planem uznaje się przeznaczenie gruntów rolnych dla celów związanych z prowadzeniem produkcji rybackiej.

§ 4

Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania 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,
 - 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do dwóch mieszkań w jednym budynku,
 - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację usług nieuciążliwych,
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połąci = 35° - 45°, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki;
 - 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki mieszkaniowej powstałej na skutek podziału = min. 900 m².
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna w obrębie parku zabytkowego;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: utrzymanie i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej z wykluczeniem lokalizacji nowych budynków;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach istniejących,
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: wszelkie działania, w tym podziały terenów należy prowadzić w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa zagrodowa;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 40 DJP,
 - 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 urządzania terenu:
 - a) nowa 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 dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki.
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 towarzyszących 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) dachy dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci = 35° - 45°, kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - c) wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki.
- 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki usługowo – mieszkaniowej powstałej na skutek podziału = min. 1000 m².

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **USR**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi sportu i rekreacji**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenów do celów sportu i rekreacji,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
 - b) lokalizację towarzyszących tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) Zasady i standardy zarządzania terenów: wysokość obiektów nie więcej niż 6 m.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **USRW/ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi sportu, rekreacji i wypoczynku w obrębie parku zabytkowego**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) adaptację istniejących obiektów do celów związanych z usługami sportu, rekreacji, wypoczynku i hotelarstwa;
 - b) wykorzystywanie terenu do celów sportu, rekreacji i wypoczynku,
 - c) lokalizację urządzeń wypoczynkowych, sportowych i rekreacyjnych;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) adaptację istniejących obiektów do celów związanych z usługami oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) Zasady i standardy zarządzania terenu: wszelkie działania, w tym podziały terenu należy prowadzić w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, dla którego 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 zarządzania terenu:
 - a) architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem do historycznej zabudowy oraz otaczającego krajobrazu,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe kryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - c) wysokość nowych budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **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 zarządzania terenu: działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **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 6 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi oświaty i wychowania;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów usług związanych z oświatą i wychowaniem;
 - 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,
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
 - a) architektura obiektów pomocniczych winna nawiązywać skalą i charakterem do historycznej zabudowy oraz otaczającego krajobrazu,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi zdrowia i opieki społecznej;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie i modernizację istniejących obiektów związanych z usługami zdrowia i opieki społecznej;
 - 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 urządzania terenu:
 - a) architektura obiektów pomocniczych winna nawiązywać skalą i charakterem do historycznej zabudowy oraz otaczającego krajobrazu,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UKS**, dla których 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 związanym 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 50 % powierzchni działki.

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 funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) Zasady i standardy zarządzania terenu:
 - a) wysokość obiektów usługowych maksymalnie 10 m;
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**, dla których 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 10 m,
 - c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RR**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **ośrodki obsługi i produkcji rybackiej**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację stawów hodowlanych,
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń pomocniczych;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej,
 - b) lokalizację urządzeń służących regulacji cieków.
2. 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) lokalizacją 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**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **cmentarz**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu 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.
2. 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, urządzeń sportu i rekreacji oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenów: wszelkie działania, w tym podziały terenu należy prowadzić w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **zieleń niska**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zagospodarowanie terenu zielenią niską;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **zieleń nieurządzona na gruntach rolnych - ekosystem wodno-lęgowy**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów budowlanych;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenów: obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zieleń nieurządzona na gruntach rolnych w obrębie parku zabytkowego**;
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów budowlanych;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: wszelkie działania, w tym podziały terenu należy prowadzić w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
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.
2. 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 do 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.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Wiodąca funkcja terenów: **lasy, grunty leśne i 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;

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RL/ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenów: **lasy i grunty leśne w obrębie parku zabytkowego;**
- 2) Za zgodne z planem uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenu dla celów prowadzenia gospodarki leśnej,
 - b) urządzenie parku z zachowaniem istniejącego drzewostanu,
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niekubaturowych urządzeń rekreacji,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury parkowo-ogrodowej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu: wszelkie działania, w tym podziały terenu należy prowadzić w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenów: **wody otwarte płynące;**
- 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) przekraczania cieków sieciami infrastruktury technicznej oraz drogowej,
 - b) lokalizację urządzeń służących regulacji cieków oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.

§ 5

Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja kolejowa – linia kolejowa;**
- 2) Za zgodne z planem uznaje się: lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury kolejowej.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KGP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga krajowa kl. „GP” – główna ruchu przyspieszonego;**
- 2) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (min. 35 m),
 - b) obowiązuje oświetlenie uliczne.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KZ 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga kl. „Z” – zbiorcza (poza obszarami zainwestowanymi);**
- 2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających min. 20 m.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna 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) obowiązuje lokalizacja 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**;
 - 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: **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: **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.

§ 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) Tereny usług sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku planu symbolem USR;
- 2) Teren usług publicznych - oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) Tereny usług kultury - oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 4) Teren usług oświaty i wychowania - oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 5) Teren usług zdrowia i opieki społecznej - oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 6) Teren cmentarzy - oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 7) Tereny zieleni parkowej – park zabytkowy - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku planu symbolami: WZ i EE;
- 9) Teren komunikacji kolejowej - oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 10) Teren komunikacji drogowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: KGP, KZ 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. W 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 w 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. W terenach nie związanych z aktywnością gospodarczą dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć indywidualnych do czasu realizacji wodociągu.

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, 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 ekologicznym – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i inne paliwa ekologiczne.
10. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych i poprodukcyjnych, 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 jednego masztu telefonii bezprzewodowej z uwzględnieniem przepisów zawartych w § 11 ust. 10.
15. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
16. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami komunikacji kolejowej (KK), winna uwzględniać poniższe ustalenia:
 - 1) obowiązuje zakaz prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicach większych niż \varnothing 1620 mm wzdłuż linii kolejowych;
 - 2) w obrębie stacji i przystanków osobowych obowiązuje całkowity zakaz krzyżowania gazociągów z torami kolejowymi;
 - 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wzdłuż terenów kolejowych w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów kolejowych, wymaga uzgodnienia z zarządcą linii kolejowej.

§ 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

Szczególne 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

3. 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.
4. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych.
5. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
6. 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.
7. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.

8. Podbudowę nawierzchni drogi kl. „GP” 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.
9. Rozwiązania techniczne i technologiczne w terenach U/P i P/U winny zapewniać nieprzekraczanie standardów emisyjnych poza granice terenów istniejących lub planowanych inwestycji.
10. Dla ewentualnej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie uciążliwości emisji hałasu od drogi krajowej kl. „GP” należy przewidzieć wykonanie zabezpieczeń akustycznych przed przenikaniem ponadnormatywnego hałasu do pomieszczeń (np. ekrany akustyczne, szyby dźwiękoszczelne).
11. W strefie uciążliwości drogi klasy „GP” zaleca się nielocalizowanie przydomowych ogrodów i sadów z uprawami roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia.
12. Lokalizację masztu telefonii bezprzewodowej dopuszcza się wyłącznie w terenach P/U lub RP 1 położonych poza granicami projektowanych obszarów chronionego krajobrazu, w odległości nie mniejszej niż 200 m od granicy terenów MN.
13. Określone na rysunku planu strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV stanowią proponowany obszar ograniczonego użytkowania.
14. Na rysunku planu oznaczono obszary i obiekty cenne przyrodniczo:
 - 1) granice (połączonych) projektowanych obszarów chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Dobrej” i „Doliny rzeki Widawy”,
 - 2) orientacyjne lokalizacje pomników przyrody,
 - 3) orientacyjne lokalizacje drzew pomnikowych,
 - 4) orientacyjne lokalizacje stanowisk zwierząt chronionych.
15. Na obszarze projektowanych obszarów chronionego krajobrazu, do czasu ich 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.
16. Po utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu obowiązywać będą zasady określone w rozporządzeniu wojewody.
17. Ustala się bezwzględna ochronę: pomników przyrody, drzew pomnikowych oraz stanowisk zwierząt chronionych na obszarze ich występowania.
18. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 150 m od cmentarza obowiązują:
 - 1) zakaz lokalizacji studni,
 - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz usług związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów spożywczych do czasu realizacji sieci wodociągowej.
19. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 50 m od czynnego cmentarza wyklucza się lokalizację wszelkiej zabudowy.
20. Wydanie decyzji 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 terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:
 - 1) Strefę „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 2) 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 „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.

4. 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.
5. Na obszarze objętym planem występują zabytki architektury ujęte w formie wpisu obiektu do rejestru zabytków:
 - 1) Pałac, ob. szkoła - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 635/W, decyzją z dnia 16.01.1990 r.,
 - 2) Park pałacowy - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 635/W, decyzją z dnia 16.01.1990 r.
6. 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.
7. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa:
 - 1) Kościół p.w. Matki Boskiej Królowej Polski,
 - 2) Brama wjazdowa do pałacu,
 - 3) Zabudowania dworca kolejowego,
 - 4) Domy mieszkalne nr: 1, 7, 8, 10, 14, 15, 24, 30, 35, 63, 65/66, 73, 78,
 - 5) Zabudowania folwarczne w zespole pałacowym/
8. 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

Ustalenia poniższych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Borowa Oleśnicka (działki nr: 267/4, 267/5 oraz 251/3) uchwalonego dnia 26 maja 1999 r., Uchwałą Nr XI/117/99 Rady Gminy Długołęka opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Dolnośląskiego nr 23 z dnia 13.08.1999r., poz. 1128,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Borowa (działka nr: 284 AM-2) uchwalonego dnia 27 lutego 2001 r., Uchwałą Nr XXXVI/241/2001 Rady Gminy Długołęka opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 33/2001 z 2001 r.,
w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

§ 14

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

§ 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.