

**UCHWAŁA NR XXXVI/615/2005
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA
z dnia 17 listopada 2005r**

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Brzezia Łąka.

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/447/2002 Rady Gminy Długołęka z dnia 31.07.2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Brzezia Łąka, Rada Gminy Długołęka uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Brzezia Łąka w gminie Długołęka – zwany dalej **MPZP OBRĘB BRZEZIA ŁĄKA**, obejmujący obręb wsi z wyłączeniem terenów objętych wcześniejszymi planami MPZP BRZEZIA ŁĄKA II i MPZP BRZEZIA ŁĄKA III, którego 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, granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji, granic stref ochrony konserwatorskiej, lokalizacji stanowisk archeologicznych, lokalizacji stanowisk roślin i zwierząt chronionych, granicy projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, granic stref ochronnych od cmentarza, granic stref ochronnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, granic stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, zalecanego przebiegu tras planowanych elektroenergetycznych linii średniego napięcia oraz granic strefy ochronnej wałów przeciwpowodziowych;
- 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

Ilkroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć **MPZP OBRĘB BRZEZIA ŁĄKA**, 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 nieprzepuszczającymi wód opadowych;
- 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 o ochronie środowiska.

**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) USR – tereny usług sportu i rekreacji,
 - 3) U – tereny usług publicznych,
 - 4) UK – tereny usług kultury,

- 5) UZ – tereny usług zdrowia i opieki społecznej,
- 6) UO – tereny usług oświaty i wychowania,
- 7) UI – tereny usług innych,
- 8) U/P – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych,
- 9) P/U – tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych,
- 10) EE – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
- 11) TW – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- 12) ZN – tereny zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych,
- 13) ZP – tereny zieleni parkowej,
- 14) ZC – tereny cmentarzy,
- 15) RP – tereny gruntów rolnych,
- 16) RL – tereny lasów, gruntów leśnych oraz obszary do zalesienia,
- 17) WS – tereny wód otwartych stojących,
- 18) WP – tereny wód otwartych płynących,
- 19) KZ, KL, KD, KPJ – tereny komunikacji drogowej.

2. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:

- 1) W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych, przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych wprowadza się pasy wolne od 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) Obowiązuje strefa ochronna wału przeciwpowodziowego w odległości 50 m od stopy wału, w granicach której obowiązuje zakaz kopania studni, sadzawek, dołów i rowów;
- 4) Obowiązuje strefa bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30 m (granice strefy w odległości 15 m od osi linii w obu kierunkach) stanowiąca proponowany obszar ograniczonego użytkowania;
- 5) Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje wolna od zabudowy strefa bezpieczeństwa o szerokości 10 m (tj. 5 m od osi linii w obu kierunkach), stanowiąca proponowany obszar ograniczonego użytkowania;
- 6) W strefach bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz wprowadzania dolesień;
- 7) Obowiązują strefy ochronne od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 – PN 6,3 Mpa:
 - a) strefa ochronna podstawowa o szerokości 30 m (15 m od osi gazociągu),
 - b) strefa ochronna dla zabudowy mieszkaniowej o szerokości 40 m (20 m od osi gazociągu),
 - c) strefa ochronna dla zabudowy usługowej od gazociągu o szerokości 70 m (35 m od osi gazociągu);
- 8) Strefa ochronna podstawowa o szerokości 30 m 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;
- 9) W granicach strefy ochronnej podstawowej od gazociągu (w odległości 15 m 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 oraz lokalizacji ogrodzeń 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;
- 10) W granicach strefy ochronnej od gazociągu w/c dla zabudowy mieszkaniowej (w odległości 20 m od gazociągu), obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 11) Na działkach położonych w granicach strefy ochronnej od gazociągu w/c dla zabudowy usługowej (w odległości 35 m od gazociągu), obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji usługowej, w tym również w budynkach mieszkalnych;
- 12) Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów w granicach stref ochronnych od gazociągu, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 13) W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji);
- 14) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli;
- 15) Na etapie realizacji oraz modernizacji dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnymi, 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;

- 16) Szerokości dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych w liniach rozgraniczających nie mogą być mniejsze niż wynika to z ustaleń planu oraz aktualnego podziału ewidencyjnego;
- 17) Za godne z planem uznaje się przekształcanie wewnętrznej komunikacji drogowej w publiczną komunikację drogową;
- 18) Nowe dojazdy powstałe na skutek podziału terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 5,0 m;
- 19) Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych wjazdów na działki z dróg klasy „Z” - zbiorczych;
- 20) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów zainwestowanych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) min. 14,0 m od osi jezdni ulic klasy „Z” – zbiorczych,
 - b) min. 10,0 m od osi jezdni ulic klasy „L” – lokalnych,
 - c) min. 9,0 m od osi jezdni ulic klasy „D” – dojazdowych, ale nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji;
- 21) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów nie zainwestowanych (otwartych) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. 18,5 m od osi jezdni dróg klasy „L” – lokalnych;
- 22) 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;
- 23) W obrębie skrzyżowań dróg i ulic, w miejscach określonych na rysunku planu, obowiązują narożne ścieżki linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:
 - a) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „Z”;
 - b) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „L” i „D”;
- 24) Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym;
- 25) 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 ciek);
- 26) Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo - jezdnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 27) 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;
- 28) Określone w § 4 uchwały ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych odnoszą się do głównych połaci dachowych w nowych budynkach oraz rozbudowywanych częściach budynków istniejących, i obowiązują na co najmniej 60 % powierzchni rzutu całego budynku w obrysie ścian zewnętrznych. Pozostałe 40 % powierzchni rzutu budynku może być przekryte w inny sposób, bez zachowania określonego kąta nachylenia. Ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych nie dotyczą również budynków pomocniczych oraz rozbudowywanych części istniejących budynków o kątach nachylenia dachów nie zgodnych z określonymi w uchwale;
- 29) Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności w zakresie agroturystyki na terenach zabudowy związanych z działalnością rolniczą (z wyłączeniem terenu RP 2);
- 30) Za zgodne z planem uznaje się zalesienie gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem RP1, RP2, RP3.
- 31) 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 (dużej jednostki przeliczeniowej),
 - 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 towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację usług nieuciążliwych, sportu, rekreacji i zieleni,
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) Zasady i standardy zarządzania terenu:
- a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - b) dachy dwu- lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
 - c) wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki,
- 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki mieszkaniowej powstałej na skutek podziału powinna wynosić min. 900 m². Dla terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej podziały zgodnie z § 8.

2. 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 urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących tymczasowych obiektów usługowych i pomocniczych,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) Zasady i standardy zarządzania terenu: maksymalna wysokość obiektów: 6 m.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U 1**, 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 czterospadowe o kątach nachylenia połaci 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
 - c) wysokość nowych budynków - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (nie licząc piwnic), w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki,
 - e) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi publiczne**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów związanych z usługami: oświaty, wychowania, zdrowia, kultury, administracji, łączności i innych usług publicznych;
 - b) lokalizację obiektów związanych z usługami sportu i rekreacji;
 - c) 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 czterospadowe o kątach nachylenia połaci 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
- c) wysokość nowych budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
- d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U 3**, 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: kultury, administracji, łączności i obsługi komunikacji;
 - b) lokalizację obiektów związanych z usługami sportu i rekreacji;
 - c) lokalizację obiektów związanych z usługami handlu;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady i standardy zarządzania terenów:
 - a) architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem do historycznej zabudowy oraz otaczającego krajobrazu,
 - b) dachy dwu- lub czterospadowe kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
 - c) wysokość nowych budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki.

6. 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: zachowanie i modernizację istniejących obiektów sakralnych;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady i standardy zarządzania terenów: działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

7. Wyznacza się tereny oznaczone 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.: kluby,
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację innych obiektów usług publicznych,
 - b) lokalizację usług rzemiosła nieuciążliwego, handlu, gastronomii i innych,
 - c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady i standardy zarządzania terenów:
 - a) zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - b) dachy dwu- lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci 35° - 45°, 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,
 - d) wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UK 3** dla których 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.: świetlice, 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 o kątach nachylenia połaci 35° - 45°, 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

9. 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: lokalizację obiektów związanych z usługami zdrowia i opieki społecznej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej zgodnie z zasadami i standardami określonymi dla terenu MN,
 - b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenów: architektura obiektów pomocniczych winna nawiązywać skalą i charakterem do historycznej zabudowy oraz otaczającego krajobrazu.

10. 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 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.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi inne;**
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację remizy straży pożarnej;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację innych obiektów usług publicznych;
 - b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
 - a) architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem do otaczającego krajobrazu,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

12. 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 uznaje się: lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze usługowym,
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów produkcyjnych z wykluczeniem inwestycji uciążliwych,
 - b) lokalizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:

- a) wysokość obiektów usługowych maksymalnie 12 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
- b) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
- c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 70 % powierzchni działki.

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **aktywność gospodarcza z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą 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 urządzania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
 - b) wysokość obiektów maksymalnie 12 m, liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 70 % powierzchni działki.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną (orientacyjna lokalizacja)**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się:
 - a) lokalizacją urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - c) uściślenie orientacyjnej lokalizacji terenu na etapie jego wydzielenia lub na etapie projektu inwestycji.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenów: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z ochroną przeciwpowodziową (wały przeciwpowodziowe)**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i budowli hydrotechnicznych a także prowadzenie robót związanych z konserwacją ww. urządzeń i budowli;
 - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonywania zadań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz regulacji i utrzymania wód śródlądowych,
 - c) przekraczanie terenu liniami sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę wałów oraz organ właściwy w sprawie ochrony przeciwpowodziowej;
- 3) Zasady i standardy urządzania terenu: na etapie prac modernizacyjnych dopuszcza się niezbędne korekty linii rozgraniczających terenu.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zielen parkowa**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację parku;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację obiektów małej architektury parkowo-ogrodowej, urządzeń sportu i rekreacji, w tym kortu tenisowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

17. 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 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 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu: architektura obiektów towarzyszących winna być harmonijnie wpisana w otoczenie.
- 5) Dla obszarów sąsiadujących z cmentarzem zostały wyznaczone strefy ochronne w odległości 50 i 150 m, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 13 i 14 uchwały

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zieleń nieurządzona na gruntach rolnych**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

19. 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 oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych i zainwestowanych,
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
 - c) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków.

20. 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 urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych i zainwestowanych,
 - b) lokalizację obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków,
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu: wysokość budynków maksymalnie 10 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.

21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP 3**, 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 obiektów hodowlanych oraz służących przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych,
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków,
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) powierzchnia działki związanej z zabudową zagrodową nie powinna być mniejsza niż 3000 m²;

- b) zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi;
- c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
- d) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.

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

- 1) Wiodąca funkcja terenu: **lasy, grunty leśne oraz obszary do zalesienia;**
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenów dla celów prowadzenia gospodarki leśnej,
 - b) lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte stojące;**
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie istniejącego zbiornika wodnego;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) wykorzystywanie terenu do celów rekreacyjnych,
 - b) urządzenie łowisk komercyjnych, stawów rybnych,
 - c) lokalizację urządzeń służących regulacji cieków oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu: w przypadku wykorzystywania terenu do celów rekreacyjnych należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte płynące;**
- 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) przekraczanie cieków sieciami infrastruktury technicznej oraz infrastrukturą drogową,
 - 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 **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:
 - e) szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 20 m,
 - f) szerokość jezdni nie mniejsza niż 7,0 m.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych wjazdów na działki z dróg klasy „Z” - zbiorczych;

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KZ 2**, dla którego 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) szerokość jezdni nie mniejsza niż 7,0 m,
 - c) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych wjazdów na działki z dróg klasy „Z” - zbiorczych;

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

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

§ 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 uznaje się:

- 1) Tereny usług publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem U1, U2, U3;
- 2) Tereny usług kultury - oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 3) Teren usług zdrowia i opieki społecznej - oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 4) Teren usług oświaty i wychowania - oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 5) Teren usług innych - oznaczony na rysunku planu symbolem UI;
- 6) Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku planu symbolami: EE i TW;
- 7) Tereny zieleni parkowej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) Teren cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 9) Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami: KZ, KL i KD.

§ 8

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

1. Na rysunku planu wyznaczono obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na:

- 1) kompleksowym uzbrojeniu przez inwestora całego obszaru w: komunikację wewnętrzną, energię elektryczną, wodę i kanalizację,
- 2) uzbrojeniu obszaru przed realizacją zabudowy,
- 3) podziale terenu na działki budowlane zgodnie z koncepcją zagospodarowania całego terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej przedstawioną przez inwestora gminie, przed przystąpieniem do podziałów. W terenach zorganizowanej działalności inwestycyjnej obowiązują realizacja osiedli wg następujących zasad:
 - 1) zabudowa jednorodzinna rozproszona na działkach min. 2000 m²,
 - 2) min 10 % powierzchni całego terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej, winna stanowić zieleni wysoka urządzonej wraz z usługami sportu i rekreacji,
 - 3) min 10 % powierzchni całego terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej, winny stanowić usługi dla mieszkańców w tym: oświata, zdrowie, handel, gastronomia.
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 publicznych oraz w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli.
4. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego, z wyjątkiem terenów związanych z aktywnością gospodarczą, w których dopuszcza się także ujęcia indywidualne. 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 zarządcę sieci. 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, 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 dwóch masztów telefonii bezprzewodowej z uwzględnieniem przepisów zawartych w § 11 ust. 7.
15. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

§ 10

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

1. Dla terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w granicach opracowania docelowo przewiduje się system odprowadzenia ścieków do zbiorczej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków.

2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków.
3. Dopuszcza się indywidualne oraz grupowe, wysokosprawne oczyszczalnie ścieków na działkach większych niż 1200 m².

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 11

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

1. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową lub przemysłową oraz związane z dopuszczeniem działalności usługowej w budynkach mieszkalnych, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej i granicy działek, na których są zlokalizowane.
2. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych.
3. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
4. 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.
5. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.
6. Rozwiązania techniczne i technologiczne w terenach U/P i P/U winny zapewniać nieprzekraczanie standardów emisyjnych poza granice terenów istniejących lub planowanych inwestycji.
7. Lokalizację masztów telefonii bezprzewodowej dopuszcza się wyłącznie w terenach RP poza granicami projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, w odległości nie mniejszej niż 200 m od granicy terenów mieszkaniowych i usługowo – mieszkaniowych.
8. Określona na rysunku planu strefa bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV stanowi proponowany obszar ograniczonego użytkowania.
9. Na rysunku planu oznaczono obszary i obiekty cenne przyrodniczo:
 - 1) granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Widawy”,
 - 2) orientacyjne lokalizacje stanowisk zwierząt chronionych,
 - 3) orientacyjne lokalizacje stanowisk roślin chronionych;
10. Na obszarze projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Widawy”, do czasu jego utworzenia obowiązuje:
 - 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.
11. Po utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu obowiązywać będą zasady określone w rozporządzeniu Wojewody.
12. Ustala się bezwzględna ochronę: stanowisk zwierząt chronionych, roślin chronionych na obszarze ich występowania.
13. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 150 m od cmentarza obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji studni,
 - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz usług związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów spożywczych - w przypadku planowanego zaopatrywania inwestycji w wodę z indywidualnych ujęć.
14. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 50 m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji studni oraz wszelkiej zabudowy.
15. Obowiązuje strefa ochronna wałów przeciwpowodziowych, w granicach, której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów szczególnych.
16. Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wymaga, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

§ 12

Szczególne zasady zagospodarowania 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) Podczas robót ziemnych obowiązuje wymóg zapewnienia stałego inwestorskiego nadzoru archeologicznego 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. Na rysunku planu oznaczono lokalizację poniższych stanowisk archeologicznych:
 - 1) 1 – stan. nr 1/41/77-30 AZP,
 - 2) 4 – stan. nr 4/44/77-30 AZP,
 - 3) 5 – stan. nr 5/45/77-30 AZP,
5. W obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze stanowisk archeologicznych i w bezpośrednim ich sąsiedztwie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za zezwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powyższe zezwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę;
 - 2) Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne;
 - 3) Obszary stanowisk archeologicznych wyłącza się spod zalesienia;
 - 4) Zalesianie obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych wymaga wcześniejszego uzgodnienia ich granic z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. 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.
7. Na obszarze objętym planem występują zabytek architektury ujęty w formie wpisu obiektu do rejestru zabytków: Kościół p.w. św. Mikołaja - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1573, decyzją z dnia 19.03.1966 r.
8. 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 dokumentacją.
9. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa:
 - 1) Mur cmentarny z bramami,
 - 2) Plebania, nr 89,

- 3) Budynek gospodarczy obok plebanii,
 - 4) Kapliczka, na wschód od wsi, przy drodze do Kątnej.
10. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Brzezia Łąka gmina Długołęka, działka nr 211/2 uchwalonego dnia 26 maja 1999 r. Uchwałą Nr XI/118/99 Rady Gminy Długołęka opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 23 z dnia 13 sierpnia 1999r., poz. 1129 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 %, a dla terenów przeznaczonych na cele publiczne ustala się stawkę 0,01%

§ 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.