

**UCHWAŁA NR XXXI/539/2005**  
**RADY GMINY DŁUGOLEKA**  
**z dnia 24 lutego 2005**

**W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Szczodre.**

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/475/2002 Rady Gminy Długoleka z dnia 31.07.2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Szczodre, Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**  
**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Szczodre w gminie Długoleka – zwany dalej **MPZP OBREB SZCZODRE**, 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, granicy obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji, granic stref ochrony konserwatorskiej, lokalizacji stanowisk archeologicznych, lokalizacji pomników przyrody i drzew pomnikowych, lokalizacji stanowisk roślin i zwierząt chronionych, granicy projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, granic stref ochronnych od cmentarza oraz stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV;
- 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 OBREB SZCZODRE**, 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 budynki garażowe oraz 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 z późn. 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,
  - 2) M/ZP – tereny zabudowy mieszkaniowej w obrębie parku zabytkowego,
  - 3) U/MN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
  - 4) USR – tereny usług sportu i rekreacji,
  - 5) USR/ZP – tereny usług sportu i rekreacji w obrębie parku zabytkowego,
  - 6) USRW/ZP – tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku w obrębie parku zabytkowego,
  - 7) U – tereny usług publicznych,

- 8) UO – tereny usług oświaty i wychowania,
- 9) UI – tereny usług innych,
- 10) UI/ZP – tereny usług innych w obrębie parku zabytkowego,
- 11) U/P – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych,
- 12) P/U – tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych,
- 13) RR – tereny ośrodków obsługi i produkcji rybackiej,
- 14) EE – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
- 15) EE/ZP – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną w obrębie parku zabytkowego,
- 16) ZP – tereny zieleni parkowej – park zabytkowy,
- 17) ZC – tereny cmentarzy,
- 18) ZN/ZP – tereny zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych w obrębie parku zabytkowego,
- 19) RP – tereny gruntów rolnych,
- 20) RL – tereny lasów i gruntów leśnych oraz obszary do zalesienia,
- 21) RL/ZP – tereny lasów i gruntów leśnych w obrębie parku zabytkowego,
- 22) WP – tereny wód otwartych płynących,
- 23) WS – tereny wód otwartych stojących,
- 24) WS/ZP – tereny wód otwartych stojących w obrębie parku zabytkowego,
- 25) W – tereny ważniejszych rowów melioracyjnych,
- 26) KS – tereny urządzeń obsługi komunikacji drogowej,
- 27) 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 4,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach cieków;
  - 2) Obowiązuje strefa ochronna lasu w odległości 10,0 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 90,0 m (granice w odległości 45,0 m od osi linii w obu kierunkach),
    - b) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości 30,0 m (granice w odległości 15,0 m od osi linii w obu kierunkach);
  - 4) Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje wolna od zabudowy strefa bezpieczeństwa o szerokości 10,0 m (granice w odległości 5,0 m od osi linii w obu kierunkach), stanowiąca proponowany obszar ograniczonego użytkowania;
  - 5) W strefach bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz wprowadzania dolesień;
  - 6) W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji);
  - 7) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli;
  - 8) Na etapie realizacji oraz modernizacji dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z wystąpieniem przeszkód terenowych, za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej maksymalnie o 5,0 m, z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających ustalonych w § 5 niniejszej uchwały;
  - 9) Szerokości dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych w liniach rozgraniczających nie mogą być mniejsze niż wynika to z ustaleń planu oraz aktualnego podziału ewidencyjnego;
  - 10) Za godne z planem uznaje się przekształcanie wewnętrznej komunikacji drogowej w publiczną komunikację drogową;
  - 11) Nowe dojazdy powstałe na skutek podziału terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 5,0 m;
  - 12) Obowiązuje zakaz lokalizowania nowych wjazdów na działki z dróg klasy „Z” - zbiorczych;
  - 13) 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;
  - 14) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów nie zainwestowanych (otwartych) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) min. 23,5 m od osi jezdni dróg klasy „Z” – zbiorczych,
    - b) min. 18,5 m od osi jezdni dróg klasy „L” – lokalnych i klasy „D” – dojazdowych;

- 15) 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;
- 16) W obrębie skrzyżowań dróg i ulic, w miejscach określonych na rysunku planu, obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:
  - a) 10,0 m x 10,0 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „Z”;
  - b) 5,0 m x 5,0 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „L” i „D”;
- 17) Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym;
- 18) 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);
- 19) Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszo - jezdnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 20) Za zgodne z planem uznaje się przesunięcie (maksymalnie o 10,0 m) linii rozgraniczającej pomiędzy terenami zainwestowania wsi (MN) a terenami upraw polowych (RP) wyłącznie w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych koniecznością lokalizacji obiektu budowlanego, którego rozmiary uzasadniają taką potrzebę;
- 21) 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 rozbudowywanych części istniejących budynków o kątach nachylenia dachów nie zgodnych z określonymi w uchwale;
- 22) Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności w zakresie agroturystyki na terenach zabudowy związanych z działalnością rolniczą;
- 23) Za zgodne z planem uznaje się zalesienie gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem RP;
- 24) 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 terenów**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem obiektów hodowlanych,
    - 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 czterospadowe o kątach nachylenia połaci 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszczalne mansardy,
    - c) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
    - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki,
    - e) w określonym na rysunku planu proponowanym obszarze ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV, obowiązują ustalenia określone w § 11 ust. 8 uchwały;
  - 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki mieszkaniowej powstałej na skutek podziału = min. 900 m<sup>2</sup>.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - b) lokalizację usług nieuciążliwych,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) zabudowa terenu po realizacji kompleksowego odwodnienia na koszt właścicieli gruntów,
    - b) zaleca się budynki niepodpiwniczone z uwagi na poziom wód gruntowych,
    - c) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
    - d) dachy dwu- lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszczalne mansardy,
    - e) 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,
    - f) 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 m<sup>2</sup>.
1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **M/ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa w obrębie parku zabytkowego**;
    - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: utrzymanie i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z wykluczeniem lokalizacji nowych budynków;
    - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      - a) lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
    - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: wszelkie prace modernizacyjne związane z przebudową, rozbudową, nadbudową i remontem budynków oraz podziały terenów należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
    - 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane: wydzielanie działek wyłącznie w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
  3. 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 oraz obiektów produkcyjnych,
      - b) lokalizację towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      - a) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
    - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
      - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
      - b) dachy dwu- lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszczalne 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) wyklucza się rozbudowę istniejących budynków wielorodzinnych,
      - e) 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. 1200 m<sup>2</sup>.
  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: lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
    - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
      - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
      - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
    - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: wysokość obiektów maksymalnie 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6 m.
  3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **USR/ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi sportu i rekreacji w obrębie parku zabytkowego;**
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - b) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: wszelkie prace modernizacyjne należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
  - 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane: wydzielanie działek wyłącznie w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **USRW/ZP**, dla których 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) wykorzystywanie terenów do celów sportu, rekreacji i wypoczynku,
    - b) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
    - c) adaptację istniejących obiektów do celów związanych z usługami sportu, rekreacji i wypoczynku,
    - d) lokalizację urządzeń wypoczynkowych, sportowych i rekreacyjnych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) adaptację istniejących obiektów do celów związanych z usługami oświaty i kultury,
    - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
  - 4) Zasady i standardy urządzania teren: wszelkie prace modernizacyjne należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
4. 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: zachowanie i modernizację istniejących obiektów związanych z usługami zdrowia i opieki społecznej;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**, dla których 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;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem otaczającego krajobrazu.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UI 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi inne;**
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację remizy straży pożarnej;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację innych obiektów usług publicznych,
    - b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem otaczającego krajobrazu,
    - b) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UI 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi inne;**
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów związanych z prowadzoną działalnością hodowlaną i rekreacyjną;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację towarzyszących obiektów usługowych,



- b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- c) lokalizację komunikacji wewnętrznej, w tym wydzielenie miejsc parkingowych.
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu: architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem otaczającego krajobrazu.

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

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi inne w obrębie parku zabytkowego;**
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację usług nieuciążliwych o charakterze reprezentacyjnym w zespole pałacowym;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
  - a) lokalizację usług publicznych oświaty, zdrowia, wychowania, opieki, kultury,
  - b) lokalizację towarzyszących usług gastronomii,
  - c) lokalizację towarzyszących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizację zabudowy mieszkalnej o wysokim standardzie w formie apartamentowej i rezydencji mieszkalnych o charakterze pałacowym;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
  - a) architektura nawiązująca m.in. detalem architektonicznym do historycznej zabudowy dawnego założenia pałacowego w Szczodrem,
  - b) zabudowa ukształtowana jako jedna bryła, dopuszcza się rozczłonkowanie,
  - c) wysokość budynków maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się poddasza użytkowe oraz dominanty architektoniczne: wieże i baszty,
  - d) powierzchnia zabudowy dla obiektów kubaturowych nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki,
  - e) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu w maksymalnym zakresie i wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej,
  - f) wszelkie prace modernizacyjne związane z przebudową, rozbudową, nadbudową i remontem budynków oraz budową nowych obiektów a także zagospodarowania zieleni parkowej należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu;
- 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane - nie przewiduje się podziałów.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**, dla którego 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 urządzania terenu:
  - a) architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem otaczającego krajobrazu,
  - b) dachy nowych budynków dwu- lub wielospadowe,
  - c) wysokość obiektów usługowych maksymalnie 10,0 m;
  - d) 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 urządzania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz lokalizacji towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
  - b) wysokość obiektów maksymalnie 12,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
  - c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % powierzchni działki.

9. 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.
6. 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 (lokalizacja orientacyjna)**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizacją nowych 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.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EE/ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną w obrębie parku zabytkowego**;
  - 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,
    - c) uściślenie orientacyjnej lokalizacji terenu na etapie jego wydzielenia lub na etapie projektu inwestycji;
  - 3) Zasady i standardy zarządzania terenu: działalność inwestycyjną należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zielen parkowa - park zabytkowy**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się:
    - a) zachowanie istniejącego parku,
    - b) lokalizację urządzeń parkowych,
    - c) lokalizację dróg wewnętrznych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) Zasady i standardy zarządzania terenu: wszelkie prace modernizacyjne należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **cmentarz**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie istniejącego cmentarza historycznego wraz z istniejącymi obiektami towarzyszącymi;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację towarzyszących obiektów sakralnych i pomocniczych;
  - 4) Zasady i standardy zarządzania terenu:
    - a) architektura winna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
    - b) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **cmentarz**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację cmentarza;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych,
    - b) lokalizację urządzeń sanitarnych,
    - c) lokalizację sieci i urządzeń 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 **ZN/ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zieleń nieurządzona na gruntach rolnych w obrębie parku zabytkowego;**
    - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów rolniczych i rekreacyjnych 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: prace inwestycyjne należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwator Zabytków we Wrocławiu.
  13. 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.
  14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    - 1) Wiodąca funkcja terenu: **lasy i 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.
    - 3) Zasady i standardy urządzania terenów: zalesianie obszarów położonych w obrębie stanowisk archeologicznych wymaga zachowania ustaleń określonych w § 12 ust. 8 pkt 3 i 4.
  15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RL/ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
    - 1) Wiodąca funkcja terenu: **lasy i grunty leśne w obrębie parku zabytkowego;**
    - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      - a) wykorzystywanie terenów dla celów prowadzenia gospodarki leśnej,
      - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
    - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: gospodarkę leśną należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwator Zabytków we Wrocławiu.
  3. 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 funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie istniejących cieków wodnych;
    - 3) 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.
  4. 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) 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 parkingowych.



5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WS/ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte stojące w obrębie parku zabytkowego**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów rekreacyjnych,
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację urządzeń służących regulacji cieków oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową,
    - b) w przypadku wykorzystywania terenu do celów rekreacyjnych należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenów: wszelkie prace modernizacyjne należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
  
16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **W**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **ważniejsze rowy melioracyjne**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) przekraczania rowów sieciami infrastruktury technicznej oraz drogowej,
    - b) lokalizację urządzeń służących regulacji cieków,
    - c) przekrywanie rowów za zgodą i na warunkach określonych przez Zarządę.

## § 5

### Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny urządzenia obsługi komunikacji drogowej**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację parkingów;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
  
2. 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:
    - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających min. 20 m.
    - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 7,0 m.
  
3. 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.
  
4. 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 min. 15 m.
  
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KL 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – ulica kl. „L” – lokalna (w obszarach zainwestowanych)**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 12 m,
    - b) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.
  
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga kl. „D” dojazdowa (poza obszarami zainwestowanymi)**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenów: szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 12 m.

7. 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 (w obszarach zainwestowanych)**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 10 m,
    - b) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.
8. 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 terenu: szerokość ciągów w liniach rozgraniczających 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 oraz zadań własnych gminy uznaje się:

- 1) Teren usług publicznych - oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) Tereny usług oświaty i wychowania - oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 3) Teren usług innych - oznaczony na rysunku planu symbolem UI 1;
- 4) Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku planu symbolami: EE, EE/ZP;
- 5) Tereny zieleni parkowej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 6) Tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
- 7) 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 obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu przez inwestora całego obszaru co najmniej w energię elektryczną, wodę i kanalizację.
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 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 dla zasilania obiektów, stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach własnych inwestorów.
7. Docelowo zaleca się skablowanie i przełożenie na tereny położone w liniach rozgraniczających komunikacji istniejących napowietrznych linii energetycznych, biegnących przez obszary zainwestowane.
8. W przypadku kolizji istniejących linii napowietrznych z planowaną zabudową należy zaprojektować ich przebudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

9. Ogrzewanie paliwem 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 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.

## **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 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 w odległości nie mniejszej niż 200 m od granicy terenów MN i M/ZP.
8. Określone na rysunku planu strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV stanowią proponowany obszar ograniczonego użytkowania, w granicach którego w terenach inwestycyjnych (MN) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) wyklucza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin,
  - 2) po uzgodnieniu z właścicielem przedmiotowej linii dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą i innych budynków pomocniczych, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godz., przy spełnieniu wszystkich wymagań wynikających z przepisów szczególnych oraz norm.
9. Na rysunku planu oznaczono:
  - 1) granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Dobrej”,
  - 2) orientacyjne lokalizacje stanowisk zwierząt chronionych,
  - 3) orientacyjne lokalizacje stanowisk roślin chronionych,
  - 4) orientacyjne lokalizacje pomników przyrody,
  - 5) orientacyjne lokalizacje drzew pomnikowych.
10. Na obszarze projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Dobrej”, do czasu jego utworzenia obowiązują:
  - 1) harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym,

- 2) szczególna dbałość o zabytki kultury materialnej,
- 3) zakaz niszczenia lub uszkodzania zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
11. Po utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Dobrej”, obowiązywać będą zasady określone w rozporządzeniu wojewody.
12. Ustala się bezwzględną ochronę: stanowisk roślin chronionych, stanowisk zwierząt chronionych, pomników przyrody oraz drzew pomnikowych 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 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 budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.
15. 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 „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 2) Strefę „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 3) Strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
  - 4) Strefę ochrony widoku - punkt widokowy;
  - 5) Strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej.
2. W określonej na rysunku planu strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej określone w ust. 7 pkt 1-5 uchwały stanowiska archeologiczne, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w granicach strefy oraz w bezpośrednim jej sąsiedztwie wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu,
  - 2) Ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za zezwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - 3) Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne;
3. 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.
4. W określonej na rysunku planu strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego 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 należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
5. W określonej na rysunku planu strefie punktu widokowego, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.
6. W określonej na rysunku planu strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej (stanowiska archeologiczne: nr 4/5/78-30 AZP – średniowieczne grodzisko, nr 7/8/78-30 AZP – cmentarzysko kurhanowe z epoki brązu, nr 13/54/77-30 AZP) obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Zakazana jest wszelka działalność budowlana i inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu;
  - 2) Dopuszcza się jedynie prowadzenie prac:
    - porządkowych,
    - konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie,
  - 3) Wprowadzanie nasadzeń drzew dopuszczalne wyłącznie po uzgodnieniu z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków
  - 4) Wszelkie działania na terenie strefy „W” winny być uzgodnione z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

7. Na rysunku planu oznaczono lokalizację poniższych stanowisk archeologicznych:
  - 1) 2 – stan. nr 2/3/78-30 AZP – stanowisko objęte strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 2) 3 – stan. nr 3/4/78-30 AZP – stanowisko objęte strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 3) 4 – stan. nr 4/5/78-30 AZP – stanowisko objęte strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefą „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
  - 4) 5 – stan. nr 5/6/78-30 AZP – stanowisko objęte strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 5) 7 – stan. nr 7/8/78-30 AZP – stanowisko objęte strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefą „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
  - 6) 8 – stan. nr 8/13/78-30 AZP – relikty mostu drewnianego,
  
  - 7) 9 – stan. nr 9/24/78-30 AZP,
  - 8) 10 – stan. nr 10/25/78-30 AZP,
  - 9) 11 – stan. nr 11/26/78-30 AZP,
  - 10) 12 – stan. nr 12/31/78-30 AZP.
  - 11) 13 – stan. nr 13/54/77-30 AZP – stanowisko objęte strefą „W” – ścisłej ochrony archeologicznej (położone częściowo na obszarze wsi Łozina);
  
8. 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 określonych na rysunku planu wyłącza się spod zalesienia;
  - 4) Zalesianie obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych wymaga wcześniejszego uzgodnienia ich granic z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
  
9. Dla pozostałego obszaru (bez rozpoznanych w ramach AZP stanowisk archeologicznych) obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu 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.
  
10. Na obszarze objętym planem występują zabytki architektury ujęte w formie wpisu obiektu do rejestru zabytków:
  - 1) Pałac (nr 42) w zespole pałacowym - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 649/W, decyzją z dnia 21.11.1990 r.,
  - 2) Oficyna – fragment wschodniego skrzydła pałacu (nr 42) w zespole pałacowym - wpisana do rejestru zabytków pod numerem 648/W, decyzją z dnia 25.07.1990 r.,
  - 3) Fragment bud. teatru ob. dom mieszk. (nr 44) - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 649/W, decyzją z dnia 21.11.1990 r.,
  - 4) Park pałacowy - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 649/W, decyzją z dnia 21.11.1990 r.,
  - 5) Pałacyk (nr 55) - wpisany do rejestru zabytków pod numerem 599/W, decyzją z dnia 08.06.1987 r.,
  - 6) Szkoła podstawowa (nr 16) - wpisana do rejestru zabytków pod numerem 638/W, decyzją z dnia 11.05.1990 r.
  
11. 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 niego dokumentacją.
  
12. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa:
  - 1) dom dozorczy pałacowego (nr 57) w zespole pałacowym,
  - 2) brama wjazdowa I (przy nr 57) w zespole pałacowym,
  - 3) dom dozorczy pałacowego (ul. Parkowa 15) w zespole pałacowym,
  - 4) brama wjazdowa II (ul. Parkowa) w zespole pałacowym,
  - 5) park willowy,
  - 6) Zespół folwarczny:
    - a) bażaniarnia (obecnie dom mieszkalny nr 36),



- b) budynek gospodarczy obok bażanciarni,
  - c) budynek administracyjny,
  - d) domy mieszkalne nr: 40b, 40e,
  - e) budynek dawnych wodociągów parowych + komin,
  - f) dom mieszkalny tzw. „Nowy Młyn”,
  - g) budynek gospodarczy tzw. „Nowy Młyn”,
- 7) dom Ludowy nr 15,
  - 8) domy mieszkalne + usługi nr 15,
  - 9) d. piwiarnia nr 33,
  - 10) budynek administracyjny d. piwiarnia nr 33,
  - 11) domy mieszkalne nr: 2, 5, 14, 17, 19/21, 22, 24, 25, 48.
13. 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**

1. Ustalenia poniższych planów zagospodarowania przestrzennego:
- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w granicach obrębów: Domaszczyn (działki nr: 180/1, 180/5, 180/7) oraz Szczodre (działka nr 130/1) - MPZP Domaszczyn II, uchwalonego dnia 29 kwietnia 2002r., Uchwałą Nr XLVI/417/2002 Rady Gminy Długołęka opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 128, z dnia 7.06.2002r., poz. 1764,
  - 2) Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP SZCZODRE, uchwalonego dnia 29 sierpnia 2003 roku, uchwałą Nr X/185/2003 Rady Gminy Długołęka, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 199 z dnia 17.10.2003 r. poz. 2832.  
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.