

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brzezia Łąka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XLV/396/2002 Rady Gminy z dnia 15 marca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Brzezia Łąka, zwany dalej w skrócie **MPZP BRZEZIA ŁĄKA III**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

1. rysunku planu w skali 1:5000, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, funkcji terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, strefy bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznej 110 kV, strefy ochrony wałów przeciwpowodziowych oraz zasięgu zalewu wodami powodziowymi 1%;
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

W dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć **MPZP BRZEZIA ŁĄKA III**, o którym mowa w § 1 uchwały;
2. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
3. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.
4. **usługach lub produkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć usługi lub produkcję nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
5. **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów (o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²), urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację.

**ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW****§ 3**

Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów oraz zasady i warunki podziału terenów na działki

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MZ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem obiektów hodowlanych (o obsadzie powyżej 10 DJP);
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację w budynkach mieszkaniowych oraz gospodarczych usług nieuciążliwych;
 - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
 - c) wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
 - d) urządzenie ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych;
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) dla obiektów usługowych należy zachować następujące zasady i standardy:
 - powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 200 m²,
 - kubatura obiektu nie może przekraczać 600 m³;
 - c) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą, skalą oraz rozplanowaniem do historycznej zabudowy wsi:
 - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę.
 - d) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 12 m od osi dróg lokalnych;
 - 10 m od osi dróg dojazdowych;
 - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych)
 - 3 m od granicy cieków powierzchniowych;
 - e) dla obiektów wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa należy zachować zasadę, iż wszelkie przebudowy, rozbudowy oraz zmiany funkcji należy uzgadniać z właściwymi służbami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni działki,
 - g) dla każdej inwestycji (także związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych,
 - h) wprowadza się pasy wolne od wszelkiego zainwestowania o szerokości 3 m po obu stronach cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych,
 - i) w przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji);
 - 5) Szczegółne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 321 – Subzbiornik Kąty Wrocławskie – Olawa – Brzeg obowiązują zasady określone w § 9, ust 1 niniejszej uchwały;
 - b) ze względu na położenie w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy” obowiązują zasady określone w § 9, ust 2 niniejszej uchwały;
 - c) ze względu na położenie w rejonie występowania stanowisk archeologicznych obowiązują zasady określone w § 11, ust 1 niniejszej uchwały;
 - 6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a) zaleca się zachowanie podziału wskazanego na rysunku planu,

- h) dopuszcza się odstępstwa od podziału wskazanego na rysunku planu pod warunkiem zachowania poniższych zasad:
- docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1200 m² (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej),
 - nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów,
 - fronty działek bezpośrednio przylegających do terenów komunikacji nie będą mniejsze niż 22 m, w przypadku wydzielania nowych działek na zapleczu działek istniejących należy wydzielić dojazdy o szerokości min. 5 m;
- 7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu - użytkowanie jak dotychczas.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług nieuciążliwych,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż trzech lokali mieszkalnych,
 - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia,
 - d) wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej,
 - e) urządzenie ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych,
 - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
 - b) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą, skalą oraz rozplanowaniem do historycznej zabudowy wsi:
 - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
 - c) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 12 m od osi dróg lokalnych,
 - 10 m od osi dróg dojazdowych,
 - 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
 - 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych),
 - 3 m od granicy cieków powierzchniowych,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni działki,
 - e) dla każdej inwestycji (także związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych,
 - f) wprowadza się pasy wolne od wszelkiego zainwestowania o szerokości 3 m po obu stronach cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych,
 - g) w przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji);
 - 5) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 321 – Subzbiornik Kąty Wrocławskie – Olawa – Brzeg obowiązują zasady określone w § 9, ust 1 niniejszej uchwały,

- b) ze względu na położenie w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy” obowiązują zasady określone w § 9, ust 2 niniejszej uchwały.
 - c) ze względu na położenie w rejonie występowania stanowisk archeologicznych obowiązują zasady określone w § 11, ust 1 niniejszej uchwały.
- 6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
- a) zaleca się zachowanie podziału wskazanego na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się odstępstwa od podziału wskazanego na rysunku planu pod warunkiem zachowania poniższych zasad:
 - docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m² (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej),
 - nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów,
 - fronty działek bezpośrednio przylegających do terenów komunikacji nie będą mniejsze niż 20 m, w przypadku wydzielania nowych działek na zapleczu istniejących należy wydzielić dojazdy o szerokości min. 5 m;
- 7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu - użytkowanie jak dotychczas.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/P, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych**.
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację obiektów usługowych;
 - b) lokalizację nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
 - c) lokalizację w budynkach usługowych funkcji mieszkaniowej, powiązanej z prowadzoną działalnością (mieszkania dla właściciela, zarządcy lub pracowników zakładu usługowego);
 - d) lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych, powiązanych z prowadzoną działalnością (mieszkania dla właściciela, zarządcy lub pracowników zakładu usługowego);
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
- a) lokalizację towarzyszących obiektów gospodarczych oraz pomocniczych
 - b) lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, dojazdami oraz miejscami parkingowymi.
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
- a) wysokość budynków usługowych maksymalnie 12m;
 - b) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą, skalą oraz rozplanowaniem do historycznej zabudowy wsi:
 - dachy dwa- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
 - c) przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 12 m od osi dróg lokalnych;
 - w odległości 10 m od osi dróg dojazdowych;
 - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
 - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
 - w odległości 3m od granicy cieków powierzchniowych;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni działki;
 - e) dla każdej inwestycji (także tej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych
 - f) wprowadza się pasy wolne od wszelkiego zamostowania o szerokości 3m po obu stronach cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych.
 - g) w przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych zaleca się ugraniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek

- przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji);
- 5) Szczegółne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ze względu na położenie w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy” obowiązują zasady określone w §9, ust 2 niniejszej uchwały;
 - b) ze względu na położenie w rejonie występowania stanowisk archeologicznych obowiązują zasady określone w §11, ust 1 niniejszej uchwały;
 - 6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - a) zaleca się nie wprowadzanie nowych podziałów.
 - b) w przypadku konieczności wprowadzania nowych podziałów należy zachować zasadę, że docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m² (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
 - 7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu użytkowanie jak dotychczas.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **TE**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizacje urządzeń technicznych związanych z zaopatrzeniem w energią elektryczną;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację innych urządzeń technicznych z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych;
 - b) w przypadku rezygnacji przez Zarządcę sieci z lokalizacji urządzenia dopuszcza się włączenie terenu do sąsiadującego terenu MZ 1;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu - przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować uzgodnić ich lokalizację z zarządcami dróg.
 - 5) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu użytkowanie jak dotychczas.
5. 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; na etapie prac modernizacyjnych dopuszcza się niezbędne korekty linii rozgraniczających terenów TW.
 - b) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonywania zadań z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz regulacji i utrzymania wód śródłądowych,
 - c) przekraczanie terenu liniami sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez Zarządcę wałów oraz organ właściwy w sprawie ochrony przeciwpowodziowej.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zieleni leśna.**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku i turystyki;
 - b) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego;
7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **WP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wiodąca funkcja terenu: **wody płynące – rzeka Leniwka, rzeka Oleśnica**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie rzeki oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służącej regulacji cieków;
 - b) przekraczanie cieków sieciami infrastruktury technicznej oraz urządzeniami infrastruktury drogowej na zasadach określonych przez Zarządcę cieku;
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **W**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte – ważniejsze ciek**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków;
 - b) lokalizację urządzeń drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez zarządcę cieku;
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **produkcja rolnicza.**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych;
 - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową;
 - d) użytkowanie terenu jako łąki i pastwiska tymczasowo wykorzystywane do celów sportowo – rekreacyjnych;
 - e) wykorzystanie terenu dla celów ochrony przed powodzią poprzez okresowe zalewanie;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) dla terenów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenażowy;
 - b) dla terenów narażonych na zalanie wodami powodziowymi zalewowych wyklucza się:
 - zmianę ukształtowania powierzchni gruntów,
 - sadzenie drzew i krzewów,
 - składowania materiałów,
 - wykonywania robót mogących utrudniać ochronę przeciwpowodziową,
 - 5) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu: użytkowanie jak dotychczas.

§ 4

Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja publiczna – ulica lokalna**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - b) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego.
 - 6) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku uzyskania możliwości poszerzenia drogi należy doprowadzić do uzyskania pełnych parametrów drogi klasy L - 12m
 - b) szerokość jezdni min. 6m;
 - 7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu użytkowanie jak dotychczas.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja publiczna –ulice dojazdowe.**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - b) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego.
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku uzyskania możliwości poszerzenia drogi należy doprowadzić do uzyskania pełnych parametrów drogi klasy D – 10m;
 - b) szerokość jezdni min. 5m;
 - c) w obrębie skrzyżowań z drogami klasy „D” obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
 - 4) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu użytkowanie jak dotychczas.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja wewnątrzna – ciągi pieszo-jezdne.**
 - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub zieleni oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
 - b) lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
 - c) przekształcenie ciągu w komunikację publiczną;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających min. 8m - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) w obrębie skrzyżowania ciągów z ulicami zaleca się wprowadzenie narożnych ścięć linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności).
 - 4) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu użytkowanie jak dotychczas.

§ 5

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:
 - 1) Tereny komunikacji oznaczone symbolami **KL**, **KD**, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały.
 - 2) Tereny rzek **WP** i wałów przeciwpowodziowych **TW**.

§ 6

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

1. Ustala się następujące obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej:
w granicach terenów oznaczonych symbolem MN dopuszcza się (pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §3) prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu następnie zainwestowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy;
2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.
3. W terenie objętym planem nie występują obszary zdegradowane wymagające przekształceń

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego zostały zaprojektowane kompleksowo dla całego terenu i przebiegały w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
4. Woda z istniejącego wodociągu wiejskiego, dopuszcza się ujęcia własne do czasu realizacji wodociągu.
5. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny.
6. Ogrzewanie paliwem ekologicznym – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in.
7. Odprowadzenie wód opadowych docelowo poprzez podłączenie do kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych drenażem lub do studni chłonnej na własnej działce lub wykorzystanie istniejących rowów odwadniających.
8. Unieszkodliwienie odpadów stałych poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko odpadów komunalnych.

§ 8

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

1. Dla całego terenu w granicach opracowania zaleca się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji wiejskiej oraz oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się inne kompleksowe rozwiązania, w tym odprowadzanie ścieków do lokalnej oczyszczalni ścieków. Wyklucza się indywidualne rozsączkowanie ścieków na działce.
2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni ścieków.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 9

Szczególne zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody

1. Ze względu na położenie w granicach **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 321 – Subzbiornik Kąty Wrocławskie – Olawa – Brzeg** na całym obszarze objętym granicami opracowania wyklucza się możliwość wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
2. Ze względu na położenie w granicach projektowanego **Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy”** dla całego terenu, objętego granicami opracowania obowiązują następujące zasady:
 - 1) nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
 - 2) dachy dwu - lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - 3) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
3. Dla terenów położonych w granicach **obszarów zagrożonych powodzią** – zgodnie z oznaczonym na rysunku planu zasięgiem potencjalnego zalewu wodami powodziowymi 1%- ustala się szczególne zasady zagospodarowania zgodnie z przepisem szczególnym, w tym między innymi:
 - 1) zakaz działań mogących naruszyć stosunki wodno-gruntowe;
 - 2) zakaz stosowania chemicznych środków ochrony roślin, nawozów sztucznych i naturalnych, oraz rolniczego wykorzystania ścieków;
 - 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów, zmian ukształtowania terenu,
 - 4) zaleca się wykorzystanie gruntów rolnych jako trwałych użytków zielonych;

§ 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony gruntów rolnych i leśnych

1. Ze względu na występowanie w obszarze objętym planem gruntów rolnych na glebach III i IV klasy bonitacyjnej oraz gleb pochodzenia organicznego ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) w terenach gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP** wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej;
 - 2) w terenach wskazanych pod zabudowę zaleca się utrzymywanie maksymalnie dużej powierzchni biologicznie czynnej;
2. W terenach leśnych oznaczonych jako **LS** zaleca się ochronę gruntów leśnych polegającą na prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej.

§ 11

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Ze względu na położenie w rejonie występowania stanowisk archeologicznych oraz związanej z tym ewentualnej możliwości dokonania w czasie robót ziemnych odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych obowiązują następujące zasady:
 - 1) dla całości obszaru objętego planem wprowadza się wymóg powiadomienia z 7-dniowym wyprzedzeniem właściwego organu do spraw ochrony zabytków archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego.
 - 2) dla terenów położonych w granicach zabytkowych stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące zasady:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym.: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne należy uzgadniać z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych;
 - b) ewentualne prace ziemne należy realizować po uzyskaniu zezwolenia ww. organu oraz przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych finansowanych przez Inwestora;

2. Wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z właściwym oddziałem służby ochrony zabytków. Dla obiektów wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa należy zachować zasadę, iż wszelkie przebudowy, rozbudowy oraz zmiany funkcji należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12

W razie zbycia terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, dla gruntów gminnych i Skarbu Państwa w wysokości 0,01%.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

§ 14

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

PRZEWODNICZĄCY RAINI


Jacek Wierzbicki

