

**UCHWAŁA NR XIX/123/2005  
RADY GMINY ŻUKOWICE  
z dnia 14 lutego 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego obrębu DOBRZEJOWICE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. ze zmianami) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139, ze zmianami) oraz w związku z art. 85, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz Uchwałą Nr XXV/174/2002 Rady Gminy Żukowice z dnia 27.06.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzejowice i Uchwałą Nr III/15/2002 Rady Gminy Żukowice z dnia 06.12.2002 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/174/2002 z dnia 27.06.2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzejowice, **Rada Gminy Żukowice uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzejowice.
2. Integralną częścią planu są dwa rysunki planu: w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały oraz w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Planem w skali 1:2000 objęte jest siedlisko i tereny rozwojowe wsi Dobrzejowice w granicach przedstawionych na załączniku graficznym nr 1
2. Planem w skali 1:5000 objęte są tereny położone pomiędzy granicami ww. planu a granicami obrębu Dobrzejowice
3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje:
  - 1) Tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.
  - 2) Tereny usług komercyjnych i usług publicznych.
  - 3) Tereny ośrodków produkcji i obsługi gospodarki rolnej.
  - 4) Drogi podstawowego układu komunikacyjnego.
  - 5) Tereny kolejowe.
  - 6) Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy.
  - 7) Tereny rolne wyłączone z zabudowy.
  - 8) Tereny zieleni parkowej i rekreacyjnej oraz cmentarze.

- 9) Podstawowe obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
4. W rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały przyjmuje się jako obowiązujące następujące ustalenia:
- 1) Symbole: Mi, MN, UP, US, PU, RPO, ZP, ZI, RL, RM, RP, W, E, NO, Kz, KI, Kd, Kx, Kp-j.
  - 2) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
  - 3) Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
  - 4) Granice opracowania dla terenów zainwestowanych.
5. W rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały przyjmuje się jako obowiązujące następujące ustalenia:
- 1) Symbole: Mi, MN, US, ZC, ZI, RL, RM, RP, W, WP, WH, WZ, E, NO, KK, Kg, Kg/RP, Kz, KI, Kd, Kx, Kp-j.
  - 2) Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.
  - 3) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
  - 4) Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
  - 5) Granica opracowania dla terenów zainwestowanych w skali 1:2000
  - 6) Granica obrębu - granica opracowania.

### § 3.

1. Na ustalenia, o których mowa w § 2. pkt. 3 składają się zasady zagospodarowania terenu, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
  - 1) Planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Dobrzejowice.
  - 2) Rysunku planu – należy przez to rozumieć dotyczący danego terenu rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.
  - 3) Terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi i orientacyjnymi.
  - 4) Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
  - 5) Funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć ustalenie funkcji, która przeważa na danym terenie.
  - 6) Funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć ustalenie funkcji, która uzupełnia w drugiej kolejności funkcję podstawową na danym terenie.
  - 7) Zabudowie uzupełniającej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane możliwe do zlokalizowania na istniejących, zainwestowanych terenach mieszkaniowych, usługowych i działalności gospodarczej.
  - 8) Wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynku do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów.

- 9) Linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię usytuowania podstawowej bryły budynku.
- 10) Terenie zainwestowanym – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub w części w dniu wejścia w życie uchwały.
- 11) Terenie niezainwestowanym – należy przez to rozumieć tereny niezabudowane i niezagospodarowane w całości lub w części w dniu wejścia w życie uchwały.
- 12) Stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
- 13) Ilości kondygnacji – należy przez to rozumieć parametr określony poprzez liczbę kondygnacji nadziemnych.
- 14) Poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m.
- 15) Terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej (Mi) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jedno- i wielorodzinną z urządzeniami towarzyszącymi.
- 16) Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projektowanej (MN) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z urządzeniami towarzyszącymi.
- 17) Terenach usług publicznych (UP) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod:
  - a) administrację publiczną i łączność,
  - b) oświatę,
  - c) sport i rekreację,
  - d) działalność społeczno – kulturalną,
  - e) ochronę zdrowia,
  - f) opiekę społeczną,
  - g) organizacje polityczne i społeczne,
  - h) działalność związana z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
  - i) kościoły i religie.
- 18) Terenach usług komercyjnych (U) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, centra wystawiennicze, instytucje finansowe.
  - a) administrację i obsługę działalności gospodarczej (biura, banki, pośrednictwo finansowe i prawne, wynajem nieruchomości),
  - b) handel detaliczny i drobny hurt,
  - c) rzemiosło i drobną wytwórczość,
  - d) hotelarstwo, gastronomię i turystykę,
  - e) sport i rekreację,
  - f) kulturę i rozrywkę,
  - g) edukację i oświatę,
  - h) ochronę zdrowia.
- 19) Terenach usług sportu i rekreacji (US) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod boiska sportowe, strzelnice, obiekty towarzyszące dla obsługi sportu i rekreacji, urządzone miejsca wypoczynku, skwery, zieleńce.
- 20) Terenach produkcji, działalności gospodarczej i usług (PU) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod:
  - a) produkcję i rzemiosło uciążliwe,
  - b) urządzenia produkcji budowlanej,

- c) bazy, zaplecza techniczne budownictwa, gospodarki komunalnej, rolnictwa i transportu,
  - d) obiekty drobnej wytwórczości,
  - e) hurtownie, składy, magazyny.
- 21) Terenach obsługi i produkcji rolnej (RPO) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod urządzenia produkcji rolnej, hodowli oraz obsługi gospodarki rolnej:
- a) hodowlę i obsługę związaną z hodowlą zwierząt inwentarskich,
  - b) uprawy i sprzedaż upraw polowych oraz roślin szklarniowych wraz z zapleczem technicznym,
  - c) uprawy i sprzedaż drzew i krzewów ozdobnych z zapleczem technicznym,
  - d) uprawy ogrodnicze i sprzedaż materiałów ogrodniczych.
- 22) Terenach zieleni parkowej i rekreacyjnej (ZP) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod zielen parkową i rekreacyjną, place zabaw, skwery i zieleńce.
- 23) Terenach cmentarzy (ZC) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod zielen cmentarną, miejsca pochówku i obiekty towarzyszące (kaplica, parkingi).
- 24) Terenach zieleni ochronnej i izolacyjnej (ZI) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod ciągi zieleni wzdłuż cieków wodnych i dróg, urządzone zespoły zieleni niskiej.
- 25) Terenach rolnych z dopuszczeniem zabudowy rolniczej (RM) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska z dopuszczeniem zabudowy rolniczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do prowadzenia gospodarstwa rolnego.
- 26) Terenach rolnych bez prawa zabudowy (RP) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska.
- 27) Terenach zbiorników i cieków wodnych (W) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod zbiorniki wód otwartych, rzeki, cieki melioracji podstawowych, rowy melioracyjne.
- 28) Terenach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod obiekty: WZ – urządzeń zaopatrzenia w wodę, E – urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, NO – urządzeń oczyszczania ścieków.
- 29) Terenach wałów przeciwpowodziowych (WP) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod tereny i urządzenia związane z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.
- 30) Terenach pasów holowniczych (WH) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod tereny i urządzenia związane z obsługą żeglugową rzeki Odry.
- 31) Terenach dróg – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod: Kg – drogi główne, Kz – drogi zbiorcze, Kl – drogi lokalne, Kd – drogi dojazdowe, Kx – drogi gospodarcze, Kp-j – drogi pieszo – jezdne i piesze.
- 32) Terenach kolei – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod linie kolejowe, dworce kolejowe, stacje rozrządowe, tereny związane z przeładunkiem towarów.

## **Rozdział 2**

### **SZCZEGÓŁOWE USTALENIA PLANU**

#### **§ 4.**

## **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania**

1. Podstawowe przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania zostały określone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu linie rozgraniczające obowiązujące i orientacyjne.
3. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą być zmieniane w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu:
  - 1) Do 3 m, jeżeli są liniami rozgraniczającymi ulic, za zgodą lub na wniosek zarządcy dróg.
  - 2) Do 5 m, w pozostałych przypadkach.
4. W przypadku zmiany orientacyjnych linii rozgraniczających ulic należy odpowiednio zmienić położenie obowiązujących linii zabudowy, ustalonych wzdłuż tych ulic.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznacza się na rysunku planu jako zalecane linie oznaczające pożądany zasięg zabudowy w obrębie poszczególnych terenów.
6. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów szczególnych.
7. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
  - 1) Uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców sprawdzone zostaną do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów.
  - 2) Zapewniona zostanie odpowiednia ilość miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
8. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowe ich przeznaczenie. Ustala się możliwość wprowadzenia w obręb poszczególnych terenów obiektów o funkcjach uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową i nie zmieniających ustalonego w planie podstawowego charakteru zagospodarowania. Mogą one obejmować nie więcej niż 20% terenu oznaczonego w rysunku planu.
9. Na wszystkich typach terenów dopuszcza się realizację niezbędnych funkcji towarzyszących: zieleni oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem respektowania wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.
10. Na terenach oznaczonych symbolami: Mi, MN, UP, U, PU, RPO, ZC i RM dopuszcza się realizację miejsc postojowych i garaży pod warunkiem respektowania wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.

11. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem Mi o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej istniejącej. Na terenach oznaczonych symbolem Mi dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Nowej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.
  - 2) Usług publicznych i komercyjnych.
12. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem MN o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej. Na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się ponadto realizację usług publicznych i komercyjnych.
13. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolem UP o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny usług publicznych. Na terenach oznaczonych symbolem UP dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 2) Usług komercyjnych.
14. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 2, symbolem U o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny usług komercyjnych. Na terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 2) Usług publicznych.
15. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem US o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny usług sportu i rekreacji.
16. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolem PU o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny produkcji, działalności gospodarczej i usług. Na terenach oznaczonych symbolem PU dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obsługi ww. funkcji podstawowej.
  - 2) Usług komercyjnych.
17. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolem RPO o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny obsługi i produkcji rolnej. Na terenach oznaczonych symbolem RPO dopuszcza się ponadto realizację:
  - 1) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obsługi ww. funkcji podstawowej.
  - 2) Produkcji, działalności gospodarczej i usług.
18. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolem ZP o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny zieleni parkowej i rekreacyjnej.
19. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 2, symbolem ZC o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny cmentarzy.
20. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2 symbolem ZI o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny zieleni ochronnej i izolacyjnej.

21. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem RM o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy rolniczej.
22. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem RP o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny rolne bez prawa zabudowy. Na terenach oznaczonych symbolem RP dopuszcza się ponadto realizację nw. zagospodarowania oraz przyjmuje ustalenia:
- 1) Stawów rybno – rekreacyjnych i zbiorników małej retencji.
    - a) w sąsiedztwie linii kolejowej zakazuje się lokalizacji stawów gruntowych mając na uwadze ochronę podtorza (gruntów) kolejowego przed deformacją na skutek naruszania struktury wodnej.
  - 2) Zadrzewiania i zakrzewiania wzdłuż dróg, rowów melioracyjnych i cieków wodnych.
  - 3) Zadrzewiania gruntów w formie remiz śródpolnych.
  - 4) Zalesiania gruntów klasy VI i V, położonych na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15% oraz okresowo zalewanych.
  - 5) Ustala się konieczność zachowania pasa terenu szerokości 3,0 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu) dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej (dla służb technicznych i ratowniczych) obsługujących linię kolejową.
  - 6) W sąsiedztwie linii kolejowej lokalizacja drzew, krzewów zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 7) Na działkach zlokalizowanych w sąsiedztwie jednopoziomowych przejazdów drogowo – kolejowych, przeznaczyć obszar widoczności wyłączony z wszelkiej zabudowy (w tym ogrodzeń) oraz zieleni wysokiej, upraw polowych wysokich, zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 8) Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, pod warunkiem:
    - a) lokalizacja masztu (konstrukcji wieżowej) od granicy obszaru kolejowego, użytek Tk, w odległości większej niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego, celem uniknięcia, w razie awaryjnego upadku konstrukcji, zatarasowania torów kolejowych i zerwania sieci trakcyjnej oraz przeniesienia potencjału 3 kV (sieć trakcyjna) i 20 kV (sieć potrzeb nie trakcyjnych) z linii kolejowej na obszar nie należący do kolei,
    - b) planowane urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej.
23. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem RL o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny lasów.
24. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 1 i nr 2, symbolem W o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny zbiorników i cieków wodnych.
25. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone w załączniku graficznym nr 1, symbolami: E – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, NO – tereny urządzeń oczyszczania ścieków.

26. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone w załączniku graficznym nr 2, symbolami: WZ – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, E – tereny urządzeń zaopatrzenia e energią elektryczną, NO – tereny urządzeń oczyszczania ścieków.
27. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 2, symbolem WP o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny wałów przeciwpowodziowych.
28. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 2, symbolem WH o przeznaczeniu podstawowym, obejmującym tereny pasów holowniczych.
29. Wyznacza się tereny dróg oznaczone w załączniku graficznym nr 1 symbolami, Kz – tereny dróg głównych, Kl – tereny dróg lokalnych, Kd – tereny dróg dojazdowych, Kx – tereny dróg gospodarczych, Kp-j – tereny dróg pieszo – jezdnych i pieszych.
30. Wyznacza się tereny dróg oznaczone w załączniku graficznym nr 2 symbolami, Kg – tereny dróg głównych, Kz – tereny dróg zbiorczych, Kd – tereny dróg dojazdowych, Kx – tereny dróg gospodarczych, Kp-j – tereny dróg pieszo – jezdnych i pieszych.
31. Wyznacza się tereny oznaczone w załączniku graficznym nr 2 symbolem KK, dla których ustala się przeznaczenie:
  - 1) Podstawowe: budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.
  - 2) Uzupełniające: handel detaliczny, usługi gastronomii, zieleń, miejsca postojowe związane z obsługą podróżnych z wyłączeniem stacji paliw, w uzgodnieniu z Zarządcą terenu kolejowego.
  - 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, konstrukcji wieżowych, magazynów i placów składowych.

## § 5.

### **Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu**

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania:
  - 1) Zachowanie istniejącej zabudowy stanowiącej podstawowe zainwestowanie terenów z prawem jej modernizacji i rozbudowy.
  - 2) W ramach modernizacji i adaptacji dla nowych potrzeb istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej dopuszczalne są zmiany jej gabarytów (bez przekraczania wielkości dwu nadziemnych kondygnacji z dodatkowym użytkowym poddaszem).
  - 3) Rozbudowa przy pełnym nawiązaniu do zasad ukształtowania budynków sąsiednich, poprawa standardu, wyposażenia w odpowiednie instalacje i korekty wystroju zewnętrznego.
  - 4) W przypadku obiektów ujętych w rejestrze zabytków ww. prace nie mogą prowadzić do zmiany gabarytów budynków i charakteru ich wystroju.
  - 5) Dopuszczalne jest wprowadzanie nowej uzupełniającej zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania o funkcjach ustalonych w planie.



2. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach budowlanych:
  - 1) Nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w formie zabudowy wolnostojącej (ew. bliźniaczej). W przypadku realizacji zespołów zabudowy większych od 5 obiektów lub ich ciągów będą one realizowane wg zbliżonych rozwiązań architektonicznych, z jednakowo ustalonym układem kalenic dla danego zespołu zabudowy lub jej ciągu, zaleca się przy tym dostosowanie projektowanej skali zabudowy, doboru materiałów i kolorystyki do najbliższego otoczenia jak również stosowanie przykryć o nachyleniu połaci w granicach 35 – 45°.
  - 2) Nowa zabudowa usługowa, produkcyjna lub produkcyjno-usługowa będzie realizowana w formie zwartych obiektów w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów w najbliższym otoczeniu. Zakłada się wysokość zabudowy: 1 - 3 kondygnacje i zastosowanie dachów o nachyleniu połaci 30-45° w przypadku obiektu o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup> (w innych przypadkach dopuszcza się stosowanie przykryć płaskich).
  - 3) Tereny zabudowy produkcyjnej lub produkcyjno-usługowej zagospodarowane będą z wprowadzeniem zieleni towarzyszącej oraz z wprowadzeniem niezbędnych miejsc parkingowych.
  - 4) Warunki usytuowania nowej zabudowy na terenach wskazanych do jej realizacji określa się poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
  - 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą stacji transformatorowych. Dopuszcza się usytuowanie budynku stacji w odległości do 1,5 m od granicy wydzielonej działki, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli przyległych działek.
  - 6) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane zgodnie z § 6.

## § 6.

### **Warunki i zasady podziału terenu na działki budowlane**

1. Podział terenów na działki budowlane powinien odbywać się z uwzględnieniem następujących wymagań:
  - 1) Zapewnienia prawidłowego funkcjonowania trwale adoptowanych obiektów istniejących.
  - 2) Możliwości optymalnego zagospodarowania nowo wydzielonych działek zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie oraz realizacji w ich obrębie niezbędnych funkcji towarzyszących.
2. Podział terenu przeznaczonego pod nowo projektowaną zabudowę powinien być dokonany w oparciu o kompleksowy projekt podziału uwzględniający możliwość zagospodarowania działek zgodnie z następującymi wymogami:
  - 1) Minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej o charakterze uzupełniającym w miejscach, gdzie pozwalają na to warunki techniczno – funkcjonalne na poziomie 700 m<sup>2</sup> z tolerancją do 10% wynikającą z lokalnych warunków topograficznych oraz obsługi komunikacyjnej,

- b) dla zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej, nowoprojektowanej, na poziomie 1000 m<sup>2</sup> z tolerancją do 15% wynikającą z lokalnych warunków topograficznych oraz obsługi komunikacyjnej,
- c) dla zabudowy usługowej: 1200 m<sup>2</sup>,
- d) dla zabudowy przemysłowej: 1400 m<sup>2</sup>,
- 2) Minimalna szerokość działki:
  - a) mieszkalnej i mieszkalno – usługowej: 20 m,
  - b) usługowej: 25 m,
  - c) przemysłowej: 30 m,
- 3) Maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
  - a) mieszkalnej i mieszkalno – usługowej: 0,25,
  - b) usługowej: 0,30,
  - c) przemysłowej: 0,40,

## § 7.

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Przebieg i klasyfikację dróg i ulic określa rysunek planu i uchwała.
2. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:
  - 1) Drogi główne planowane do modernizacji (Kg) lub budowy (Kg/RP) jako drogi jednojezdniowe o szerokości 2 x 3,5 m z chodnikami lub utwardzonym poboczem o szerokości 2 m w liniach rozgraniczających o szerokości minimum 25 m.
  - 2) Drogi zbiorcze (Kz), planowane do modernizacji jako drogi jednojezdniowe o szerokości 2 x 3,5 m w obszarze zabudowanym z obustronnymi chodnikami o szerokości 2 m, z utrzymaniem linii rozgraniczających o szerokości 20 m.
  - 3) Drogi lokalne (Kl), o szerokości 2 x 3,0 m z chodnikami i zieleńcami obustronnymi z utrzymaniem linii rozgraniczających o szerokości 12 m.
  - 4) Drogi dojazdowe (Kd), o szerokości 2 x 2,5 m z chodnikami obustronnymi z utrzymaniem linii rozgraniczających o szerokości 10 m.
  - 5) Podstawowy układ komunikacji uzupełniają wydzielone ciągi pieszo – jezdne i piesze (Kp-j) w liniach rozgraniczających dla projektowanych odcinków 8 – 10 m oraz drogi gospodarcze (Kx).
3. Plan wskazuje rezerwę terenu dla projektowanego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 292. Do czasu ustalenia docelowego przebiegu drogi obowiązuje zagospodarowanie terenu jako RP – tereny rolne bez prawa zabudowy.
4. Dla drogi wojewódzkiej nr 292, na odcinkach, gdzie ruch w układzie docelowym zostanie przeniesiony na planowane obejście Brzegu Głogowskiego, dla obecnego przebiegu należy przyjąć klasę zbiorczą Z.
5. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego dopuszcza się, dostosowane do klasy technicznej ulicy, następujące elementy:
  - 1) Pasy drogowe (jezdnie).
  - 2) Pasy drogowe dróg, obsługujących tereny przyległe.
  - 3) Ciągi piesze (chodniki).
  - 4) Ścieżki rowerowe (w zależności od potrzeb).
  - 5) Zieleń izolacyjna i ozdobna.

- 6) Miejsca postojowe.
  - 7) Urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej.
  - 8) Drogi serwisowe zapewniające obsługę terenów przyległych przez włączenie dróg gminnych i niezbędnych zjazdów na pola i do gospodarstw.
6. Obsługa projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej w sąsiedztwie dróg głównych i zbiorczych odbywać się będzie poprzez wykorzystanie ulic klas niższych, tj. ulic lokalnych, dojazdowych lub pieszo – jezdnych.
  7. Dla dróg głównych i zbiorczych wyklucza się nowe wjazdy, poza tymi które zostały wyznaczone na rysunku planu – załączniku graficznym nr 1 i nr 2. Dla terenów, które nie mają możliwości włączenia się poprzez ulice klas niższych dopuszcza się możliwość włączenia bezpośrednio z drogi głównej.
  8. Dla terenu oznaczonego symbolem U na rysunku planu – załączniku graficznym nr 2 i położonego w sąsiedztwie drogi głównej Kg ustala się jeden nowy wjazd z drogi głównej.
  9. Obsługa projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie dróg głównych i zbiorczych odbywać się będzie poprzez wykorzystanie dróg dojazdowych lub pieszo – jezdnych (Kp-j - z dwoma skrajnymi wjazdami oraz pasem zieleni izolacyjnej od strony drogi głównej i zbiorczej).
  10. Obiekty związane z obsługą ruchu i kioski należy kształtować w oparciu o jednolite rozwiązania architektoniczne i materiałowe.
  11. W obrębie linii rozgraniczających dróg zabrania się lokalizowania obiektów ograniczających bezpieczeństwo ruchu. Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych wymaga zgody zarządcy drogi.
  12. Odległość linii zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy powinna wynosić:
    - 1) Ulica główna Kg: 20,0 m, liczona od krawędzi jezdni.
    - 2) Ulica zbiorcza Kz: 20,0 m dla obiektów mieszkalnych i 10 m dla obiektów nie mieszkalnych, liczona od krawędzi jezdni.
    - 3) Ulica lokalna Kl: 7,0 m liczona od krawędzi jezdni.
    - 4) Ulica dojazdowa Kd: 5,0 m liczona od krawędzi jezdni.
    - 5) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna uwzględniać wrażliwość obiektów na szkodliwość ruchu samochodowego.
    - 6) Dla terenów nowych, wrażliwych na szkodliwość ruchu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą należy wprowadzić strefę lokalizacji środków ochrony czynnej.
  13. Ustala się, że realizacja poszczególnych elementów projektowanego układu komunikacyjnego może być prowadzona wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanych w obrębie tych linii rozgraniczających, za zgodą zarządcy.
  14. Korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg i ulic, zaś ewentualne po-

szerzenie linii rozgraniczających ulic może się odbywać wyłącznie za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy.

15. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi a także m. in. kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów oraz utrzymana istniejąca zabudowa o ile nie stwarza to zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego i za zgodą zarządzającego.
16. Ustala się konieczność zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach dróg (Kg, Kz, Kl, Kd), a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań.
17. Nowe i modernizowane elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
18. W zakresie obsługi komunikacji kolejowej zakłada się modernizację i przebudowę istniejącej magistralnej linii kolejowej nr 273 w celu uzyskania odpowiednich parametrów prędkości w ruchu pasażerskim i towarowym.

#### **§ 8.**

1. W granicach działek budowlanych należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
  - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie,
  - 2) Na terenach usług publicznych:
    - a) biblioteki, domy kultury - 1 m.p. / 20 użytkowników,
    - b) biura, urzędy - 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> p.u.
    - c) obiekty sportowo – rekreacyjne - 1 m.p. / 10 użytkowników,
    - d) szkoły - 1 m.p. / 10 pracowników
    - e) przychodnie zdrowia - 1 m.p. / 100 m<sup>2</sup> p.u,
    - f) kościoły - 1 m.p. / 20 użytkowników.
  - 3) Na terenach usług komercyjnych:
    - a) obiekty handlowe - 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> p.u.
    - b) bary, restauracje - 1 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - c) obiekty rzemieślnicze - 1 m.p. / 20 użytkowników,
    - d) biura, urzędy - 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> p.u.
    - e) hotele - 1 m.p. / 5 łóżek.
3. Dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi, uwzględnienie w bilansie, przyulicznych miejsc postojowych.

#### **§ 9.**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Ustala się, że zbrojenie nowych terenów budowlanych będzie realizowane kompleksowo w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego, z wyprzedzeniem realizacji obiektów kubaturowych.
2. Projektowane sieci mogą być prowadzone w obrębie linii rozgraniczających dróg, za zgodą zarządzającego.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji części urządzeń i sieci technicznych na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące. Dopuszcza się przy tym możliwość stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
4. W zakresie gospodarki wodno - ściekowej przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) Zaopatrzenie w wodę poprzez przyłączenie do systemu sieci wodociągowej lub we własnym zakresie ze studni.
  - 2) Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych systemem grawitacyjno – ciśnieniowym do grupowej oczyszczalni ścieków w Nielubi. Wariantowo zakłada się odprowadzanie ścieków do nowo projektowanej oczyszczalni ścieków w Dobrzejowicach. Ścieki z przysiółka Wiekowice oczyszczane będą w przydomowych oczyszczalniach ścieków.
  - 3) Odprowadzanie ścieków opadowych poprzez powiązanie terenów objętymi ustaleniami Planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej.
  - 4) Doraźnie, w okresie przejściowym istnieje możliwość wykorzystania oczyszczalni indywidualnych albo szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na pełnosprawną oczyszczalnię ścieków.
  - 5) Układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o programy i koncepcje rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć.
5. Dla zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) Przez zapewnienie możliwości przyłączenia do zewnętrznych sieci uzbrojenia systemu scentralizowanych źródeł ciepła.
  - 2) Z indywidualnych źródeł ciepła ogrzewanie gazowe, na olej opałowy lub inne ogrzewanie ekologiczne z dopuszczeniem paliw węglowych i węglopochodnych.
6. W odniesieniu do gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 200 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 Mpa należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od istniejących sieci gazowych (wydzielona strefa ochronna 50,0 m - po 25 m od osi gazociągu).
7. Strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.
8. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Regionalnym Oddziałem Przesyłu we Wrocławiu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

9. Dla ww. strefy ochronnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) Zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.
  - 2) Obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu.
  - 3) Dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu.
  - 4) Zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską.
  - 5) Zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
10. W odniesieniu do nieczynnego gazociągu DN 200 przyjmuje się następujące ustalenia:
- 1) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych na nieczynnym gazociągu.
  - 2) Wszelkie roboty ziemne w pasie o szerokości po 5,0 m od osi gazociągu należy prowadzić bez użycia sprzętu mechanicznego i pod nadzorem zarządcy gazociągu. O rozpoczęciu robót należy zawiadomić z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem.
  - 3) Istnieje możliwość usunięcia nieczynnego gazociągu, jednak za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu.
11. Docelowo w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się realizację rozdzielczej sieci gazowej, powiązanej z gminnymi gazociągami średniego i niskiego ciśnienia na warunkach uzgodnionych pomiędzy stronami.
12. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych kablowych, napowietrznych lub napowietrzno – kablowych, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych słupowych lub miejskich (wbudowanych lub wolnostojących).
13. Zezwala się na wydzielenie działek pod budowę nowych stacji transformatorowych na działkach inwestorów, po wykonaniu bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dla istniejących i projektowanych struktur osadniczych.
14. W odniesieniu do linii napowietrznej WN 110 kV należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od istniejących linii (wydzielony pas terenu ochronnego dla linii 110 kV wynosi po 14,5 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu czynnego linii).
15. Wzdłuż przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej NN o napięciu 220 kV relacji Leśniów – Żukowice należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zabrania się lokalizować budynki mieszkalne i inne (zwłaszcza szpitale, internaty, żłobki, przedszkola itp.), przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę.
  - 2) Dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 z marca

1998 r. „Elektroenergetyczne linie napowietrzne Projektowanie i budowa”. W tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii.

- 3) Dla południowego fragmentu terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej (Mi), który znajduje się w oznakowanym pasie ograniczeń wzdłuż linii 220 kV, konieczne będzie szczegółowe określenie granicy tego pasa. Powinno to nastąpić przed pozyskaniem dokumentów formalno – prawnych dla ewentualnych zamierzeń budowlanych na tym terenie.
16. Dopuszcza się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV na linię o napięciu 400 kV, względnie na linię wielotorową, wielonapięciową.
  17. W odniesieniu do linii elektroenergetycznych SN należy zachować bezpieczne, wymagane przepisami odległości. W przypadku niemożności zachowania dopuszczalnych odległości projektowanej zabudowy od istniejących obiektów elektroenergetycznych należy dokonać przebudowy tych sieci na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję.
  18. Zasilanie obiektów w energię elektryczną oraz zaopatrzenie w gaz powinno odbywać się po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia określonych przez dysponentów sieci i urządzeń.
  19. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z gminnym systemem telekomunikacji.
  20. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie ich na urządzonym wysypisku w Brzegu Głogowskim. Docelowo na wysypisku w granicach miasta Głogowa.

## § 10.

### **Szczegółowe zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi**

1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi.
  - 1) Wszelka działalność w obrębie terenów objętych planem powinna respektować obowiązujące przepisy szczególne.
  - 2) Prowadzona działalność usługowo - produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, na której zlokalizowany jest obiekt.
  - 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenia dopuszczalnych, określonych w odpowiednich przepisach, stężeń substancji zanieczyszczających powietrze oraz dopuszczalnej emisji hałasu.
  - 4) Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi w obrębie zwartej zabudowy wsi.
  - 5) Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów oraz przy zachowaniu n.w. zasad:

- a) ustala się ochronę terenów położonych w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 302 – „Pradolina Barycz – Głogów”), wymagającego najwyższej ochrony,
  - b) wzdłuż rzeki Odry oraz innych cieków wodnych naturalnych pozostawić nie zagospodarowany pas zieleni, spełniający funkcje stref buforowych,
  - c) wydzielić wolny pas terenu przy skarpach cieków podstawowych i wałów przeciwpowodziowych, o szerokości min. 3,0 m, potrzebny do wykonywania czynności związanych z eksploatacją tych urządzeń,
  - d) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do urządzeń melioracyjnych, stanowiących powierzchniowe wody płynące, w odległości nie mniejszej niż 1,5 od linii brzegu oraz wykonywania innych czynności przy jednoczesnym respektowaniu przepisów określonych w art. 85.1 i art. 82 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z póź. zmianami),
  - e) nakaz odbudowy przez właściciela gruntów urządzeń melioracji szczegółowych, w związku z zachowaniem systemów przeciwoerozyjnych,
  - f) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w odległości min. 3,0 m od skarpy urządzeń podstawowych.
- 6) Ustala się ochronę nie eksploatowanych, udokumentowanych złóż surowców mineralnych rud miedzi „Bytom Odrzański (kat. C-1), „Bytom Odrzański (kat. C-2) i „Bytom Odrzański (kat. D-1).
2. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej przyjmuje się następujące ustalenia:
- 1) Tereny, które zostały zalane podczas powodzi w 1997 r. oznaczono na załączniku graficznym nr 2. Do czasu wydania przez starostę decyzji określającej zasięg terenów zalewowych winny być one traktowane jako obszary o ograniczeniach inwestycyjnych. Wznoszenie obiektów budowlanych na terenach zalewowych wymagać będzie uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
  - 2) Zakłada się przeprowadzenie prac zabezpieczających przed zalaniem terenów narażonych na zalania powodziowe, poprzez wprowadzenie rozwiązań hydrotechnicznych i ekologicznych. m.in. zakłada się budowę polderu Dobrzejowice – Czerna o łącznej pojemności 3,8 mln m<sup>3</sup> i powierzchni 240 ha oraz modernizację istniejących wałów przeciwpowodziowych.
  - 3) Dla międzywała oraz pozostałych terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z art. 40 ust. 1 oraz art. 83 ust. 1 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z póź. zmianami).
  - 4) Dla istniejących obwałowań rzeki Odry oraz 50 m stref ochronnych obowiązują wymagania art. 85 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z póź. zmianami).
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego
- 1) Wszelkie prace remontowe i modernizacyjne, zmiany funkcji i przeznaczenia w odniesieniu do dóbr kultury ujętych w ewidencji zabytków (nie wpisanych do rejestru zabytków) należy prowadzić po uprzednim uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - 2) Dla dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się wymianę zabudowy w przypadku gdy jest to uzasadnione względami ekonomicznymi, po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.



- 3) Należy dążyć do weryfikowania i sukcesywnego wprowadzanie do rejestru zabytków obiektów i obszarów ujętych w ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków.
  - 4) Należy dążyć do zachowania i atrakcyjnego zagospodarowanie cennego, historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego wsi. Nie należy dopuszczać do wprowadzania nieodpowiednich funkcji, kolidujących z podstawowym kierunkiem zagospodarowania, przy jednoczesnym założeniu preferencji dla funkcji prestiżowych i kulturowych.
  - 5) Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych. W trakcie prowadzenia prac ziemnych w rejonie stanowisk archeologicznych inwestor zobowiązany jest zapewnić nadzór archeologiczny, a w razie naruszenia substancji zabytkowej stanowiska archeologicznego do przeprowadzenia interwencyjnych badań archeologicznych. Prace archeologiczne prowadzone będą na koszt inwestora. Na tego typu prace należy uzyskać zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - 6) W odniesieniu do stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazana jest wszelka działalność budowlana, inwestycyjna nie związana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu. Dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich eksploatacji w terenie, przystosowania terenu do pełnienia funkcji muzealnych, rekreacyjnych, kulturowych i innych.
4. Ochronie w dziedzinie środowiska kulturowego podlegają następujące obiekty i tereny.
- 1) Dobra kultury nie wpisane do rejestru zabytków: dom ludowy nr 73, Klub Prasy „Ruch”, teren pocmentarny, domy mieszkalne nr 10, 15, 21, 23-26, 32, 35, 44, 50, 60, 68, 70-72, budynki gospodarcze na posesjach o numerach: 73, 68.
  - 2) Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, występujące w obszarze AZP 66-18
    - Dobrzejowice 1/1 – grodzisko – wczesne średniowiecze, nr 187/85 KZA-1-V-103/68,
  - 3) Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, występujące w obszarze AZP 67-17
    - Dobrzejowice 4/50, nr 228/85 178/Ar,
  - 4) Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, występujące w obszarze AZP 67-18
    - Dobrzejowice2/51, nr 211/85 KZA-1-V-133/68,
    - Dobrzejowice 3/99 – nr rej. 232/85 182/Arch;
  - 5) Stanowiska archeologiczne występujące w obszarze AZP 67-17
    - a) Dobrzejowice:
      - 30/1 – osada – wczesne średniowiecze, okres wpływów rzymskich, znalezisko luźne – epoka kamienia, I-II okres epoki brązu, cmentarzysko – k. łużycka,
      - 29/2 – osada – wczesne średniowiecze,
      - 28/3 – ślad osadniczy – epoka kamienia, okres wpływów rzymskich,
      - 26/4 – ślad osadniczy – epoka kamienia, wczesne średniowiecze,
      - 27/5 – ślad osadniczy – epoka kamienia, okres wpływów rzymskich,
  - 6) Stanowiska archeologiczne występujące w obszarze AZP 67-17
    - a) Dobrzejowice:
      - 25/37 – osada, okres lateński, ślad osadniczy – wczesne średniowiecze,
      - 12/53 – osada, halsztat, ślad osadniczy – średniowiecze,

- 18/54 – osada – okres wpływów rzymskich, ślad osadniczy – wczesne średniowiecze, średniowiecze,
  - 22/56 – osada – okres wpływów rzymskich, ślad osadniczy – średniowiecze,
  - 23/55 – osada, okres lateński,
  - 24/36 – osada – okres wpływów rzymskich, ślad osadniczy – średniowiecze,
  - 17/28 – osada – okres wpływów rzymskich, średniowiecze,
  - 10/29 – ślad osadniczy – wczesne średniowiecze, średniowiecze,
  - 16/30 – osada – okres wpływów rzymskich, ślad osadniczy – średniowiecze,
  - 20/31 – osada – okres wpływów rzymskich, średniowiecze, nowożytność,
  - 21/32 – osada – okres wpływów rzymskich, średniowiecze,
  - 9/35 – ślad osadniczy – wczesne średniowiecze, średniowiecze,
  - 19/57 – osada – okres wpływów rzymskich,
  - 14/52 – osada, halsztat,
  - 11/23 – osada – okres wpływów rzymskich, średniowiecze, nowożytność,
  - 5/51 – osada, halsztat, wczesne średniowiecze, ślad osadniczy – średniowiecze,
  - 15/22 – osada – okres wpływów rzymskich, średniowiecze,
  - 13/21 – osada, okres lateński – halsztat, ślad osadniczy – średniowiecze,
  - 4/50 – osada – okres wpływów rzymskich, ślad osadniczy – średniowiecze,
  - 35/95 – ślad osadniczy – kultura łużycka, późne średniowiecze, punkt osadniczy – kultura łużycka,
  - 36/96 – ślad osadniczy – epoka kamienia,
  - 37/97 – ślad osadniczy – nowożytność,
  - 38/98 – punkt osadniczy – kultura łużycka, kultura przeworska,
  - 39/99 – punkt osadniczy,
  - 40/100 – ślad osadniczy – kultura przeworska, późne średniowiecze – nowożytność,
  - 41/101 – ślad osadniczy – kultura przeworska, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze,
- b) Kromolin:
- 28/20 – osada – okres lateński – halsztat,
  - 24/19 – osada – neolit, okres wpływów rzymskich, średniowiecze,
  - 27/42 – osada, okres lateński ślad osadniczy – średniowiecze,
  - 25/43 – osada – okres wpływów rzymskich, ślad osadniczy – średniowiecze,
  - 16/44 – osada – okres wpływów rzymskich, ślad osadniczy – wczesne średniowiecze,
  - 22/45 – osada – halsztat, średniowiecze,
  - 29/46 – ślad osadniczy – starożytność, wczesne średniowiecze, średniowiecze,
  - 23/47 – ślad osadniczy – neolit,
  - 14/94 – osada – okres lateński,
  - 12/93 – osada – okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze,
  - 12/93 – osada – wczesne średniowiecze,
  - 12/93 – osada – okres wpływów rzymskich, kultura przeworska,
  - 14/94 – osada – laten późny, kultura przeworska,
  - 16/44 – ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze,
  - 16/44 – osada – okres wpływów rzymskich, kultura przeworska,
  - 22/45 – osada – późne średniowiecze,
  - 22/45 – osada – halsztat, kultura łużycka,
  - 23/47 – punkt osadniczy – neolit,

- 24/19 – osada – średniowiecze,
  - 24/19 – osada – okres wpływów rzymskich późny, kultura przeworska,
  - 24/19 – osada – neolit, KCSZ,
  - 25/43 – ślad osadnictwa – późne średniowiecze,
  - 25/43 – osada – okres wpływów rzymskich, kultura przeworska,
  - 27/42 – ślad osadnictwa – późne średniowiecze,
  - 27/42 – osada – laten, kultura przeworska,
  - 28/20 – osada – laten-okres wpływów rzymskich,
  - 29/46 – ślad osadnictwa – późne średniowiecze,
  - 29/46 – ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze,
  - 29/46 – punkt osadniczy, pradziej.
- 7) Stanowiska archeologiczne występujące w obszarze AZP 67-17
- a) Czerna:
- 8/46 – osada – okres lateński, ślad osadniczy – średniowiecze,
  - 7/47 – osada – okres lateński, średniowiecze, ślad osadniczy – wczesne średniowiecze,
  - 10/104 – ślad osadniczy – nowożytność,
  - 11/105 – ślad osadniczy – późne średniowiecze,
- b) Dobrzejowice:
- 7/48 – osada – halsztat, średniowiecze,
  - 8/49 – osada średniowiecze,
  - 6/50 – osada – okres lateński, ślad osadniczy – średniowiecze,
  - 2/51 – osada – neolit, halsztat – okres lateński, okres wpływów rzymskich, cmentarzysko –IX-X w,
  - 3/99 – osada, średniowiecze - okres wpływów rzymskich,
  - 32/106 – ślad osadniczy – późne średniowiecze, nowożytność,
  - 33/107 – ślad osadniczy – k. przeworska, wczesne średniowiecze, nowożytność,
  - 34/108 – ślad osadniczy – k. przeworska, późne średniowiecze.

### **Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 11.**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 2 %, służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 12.**

Dla terenu objętego ustaleniami niniejszego planu tracą moc ustalenia:

1. Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice, uchwalonego uchwałą nr XVIII/76/92 Rady Gminy Żukowice z dnia 30 kwietnia 1992 r. (Dz. U. Woj. Legnickiego nr 10, poz. 50), zmienionego uchwałami Rady Gminy Żukowice: od nr XIII/80/95 do nr XIII/94/95 z 28 grudnia 1995 r. (Dz. U. Woj. Legnickiego nr 23, poz. od 172 do 187); nr IX/77/99 z 15 grudnia 1999 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego nr 26, poz. 442; nr IX/78/99 z 15 grudnia 1999 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego nr 62, poz. 747).

2. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych do za-  
lesienia w gminie Żukowice uchwalonego uchwałą nr XXIII/165/2002 Rady Gminy Żuko-  
wice z dnia 14 lutego 2002 r.

**§ 13.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

**§ 14.**

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy

Grzegorz Aryż