UCHWAŁA NR XII/158/03 .
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2003 ROKU

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota

Opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 3, poz. 58
z dnia 8 stycznia 2004 roku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) i art. 85, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXVII/252/01 Rady Miasta i Gminy z dnia 26 kwietnia 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ligota, Rada Miejska w Trzebnicy uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ligota, zwany dalej w skrócie **MPZP LIGOTA,** którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
   1) rysunku MPZP w skali 1:5000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie:
      a. granicy obszaru objętego planem,
      b. funkcji terenów,
      c. linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
      d. granic następujących stref:
         - strefy 15m od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia 11o kV;
         - strefy 50m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15,
         - obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”,
         - strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
         - strefy „K” ochrony krajobrazu,
         - strefy „OW” obserwacji archeologicznej
   2) zasad zagospodarowania terenu 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

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć **MPZP LIGOTA** 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 inwestycje nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
5) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury oraz oświaty i wychowania.
6) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji.
7) **strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć obszar wpisany do rejestru zabytków lub obszar, na którym elementy dziedzictwa kulturowego zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym. W strefie obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną a zasady jej ochrony określono w § 11 niniejszej uchwały;
8) **strefie „K" ochrony krajobrazu** – należy przez to rozumieć obszar, który obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności ludzkiej. W strefie obowiązują zasady ochrony określone w § 11 niniejszej uchwały;
9) **strefie „OW" obserwacji archeologicznej** – należy przez to rozumieć obszar o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych reliktów archeologicznych. W strefie obowiązują zasady ochrony określone w § 11 niniejszej uchwały;

ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 3
Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu oraz zasady i warunki podziału terenu na działki

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Mz 1,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem uciążliwych obiektów hodowlanych;
      b. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
      c. lokalizację usług agroturystycznych;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
      b. lokalizację w budynkach mieszkaniowych oraz w budynkach produkcji rolniczej usług nieuciążliwych;
      c. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
      d. urządzanie 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 maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
      b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
         - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;

- w odległości 3m od granicy działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
- w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);

c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki;
d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
e. 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);
f. należy dążyć do zachowania obiektów o wartościach zabytkowych w szczególności obiektów ujętych w wykazie dóbr kultury - wszelkie przebudowy, rozbudowy, remonty a także zmiana funkcji obiektów wpisanych do wykazu dóbr kultury należy opiniować i uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

5) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
   a. ze względu na położenie terenu w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie strefy „OW" obserwacji archeologicznej, obowiązują następujące zasady:
      - wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
      - prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
      - w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.
   b. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
   c. ze względu na położenie terenu w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzecznej obowiązują następujące zasady:
      - wszelkie obiekty budowlane należy lokalizować poza granicami dolin rzecznych;
      - wyklucza się budynki z podpiwniczeniem;
      - poziom posadzki pierwszego poziomu budynku mieszkalnego powinien być wyniesiony min. 1m ponad otaczający teren;
      - wyklucza się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
      - wyklucza się prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów a także ich składowania;
      - wyklucza się w granicach dolin rzek sadzenie drzew i krzewów (nie dotyczy plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin lub służących do wzmacniania brzegów, obwałowań i odsypisk)
      - wyklucza się w granicach dolin rzek zmiany ukształtowania terenu oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem prac związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;
      - wszelkie działania prowadzone w granicach dolin rzek, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód wymagają

uzgodnienia z organami właściwymi ds. gospodarki wodnej i ochrony środowiska;

6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1200 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
   b. nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych);
7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Mz 2,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna..**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem uciążliwych obiektów hodowlanych;
      b. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
      c. lokalizację usług agroturystycznych;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
      b. lokalizację w budynkach mieszkaniowych oraz w budynkach produkcji rolniczej usług nieuciążliwych;
      c. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
      d. urządzanie 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 maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
      b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
         - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
         - w odległości 3m od granicy działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
         - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
      c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki;
      d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
      e. 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);
      f. należy dążyć do zachowania obiektów o wartościach zabytkowych w szczególności obiektów ujętych w wykazie dóbr kultury - wszelkie przebudowy, rozbudowy, remonty a także zmiana funkcji obiektów wpisanych do wykazu dóbr kultury należy opiniować i uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
   5) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
      a. ze względu na położenie terenu w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie strefy „OW" obserwacji archeologicznej, obowiązują następujące zasady:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
- prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
- w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

b. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
- wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
- na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1200 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
   b. nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych);
7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Mz 3,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem uciążliwych obiektów hodowlanych;
      b. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
      c. lokalizację usług agroturystycznych;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
      b. lokalizację w budynkach mieszkaniowych oraz w budynkach produkcji rolniczej usług nieuciążliwych;
      c. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
      d. urządzanie 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 maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
      b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
         - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
         - w odległości 3m od granicy działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
         - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);

c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki;
d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
e. 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);
f. należy dążyć do zachowania obiektów o wartościach zabytkowych w szczególności obiektów ujętych w wykazie dóbr kultury - wszelkie przebudowy, rozbudowy, remonty a także zmiana funkcji obiektów wpisanych do wykazu dóbr kultury należy opiniować i uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

5) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
a. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
- wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
- na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

b. ze względu na położenie terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie" obowiązują następujące zasady:
- nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
- dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35º - 45º,
- pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;

6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1200 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);

7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
a. użytkowanie jak dotychczas.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Mj 1,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
b. lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług nieuciążliwych;
c. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
d. urządzanie 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 maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
- w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
- w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;

- w odległości 3m od granicy działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
- w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);

c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki;
d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
e. 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 terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Mj 2,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
      b. lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług nieuciążliwych;
      c. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
      d. urządzanie 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 maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
      b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
         - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
         - w odległości 3m od granicy działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
         - w odległości 15m od osi linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
         - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
      c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki;
      d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;

e. 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 terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
   b. ze względu na położenie terenu w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych stanowisk archeologicznych, obowiązują następujące zasady:
      - wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
      - prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
      - w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.
6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Mj 3,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
      b. lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług nieuciążliwych;
      c. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
      d. urządzanie 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 maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
      b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
         - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
         - w odległości 3m od granicy działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
         - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
      c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki;

d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
e. 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 terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie" obowiązują następujące zasady:
      - nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
      - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35º - 45º,
      - pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
   b. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
   c. ze względu na położenie terenu w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych stanowisk archeologicznych, obowiązują następujące zasady:
      - wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
      - prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
      - w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);

7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Mj 4,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
      b. lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług nieuciążliwych;
      c. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
      d. urządzanie 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 maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;

b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
   - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
   - w odległości 3m od granicy działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
   - w odległości 15m od osi linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
   - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);

c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki;
d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
e. 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 terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie" obowiązują następujące zasady:
      - nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
      - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35º - 45º,
      - pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;

   b. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);

7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Mj 5,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
      b. lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług nieuciążliwych;
      c. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
      d. urządzanie 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 maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;

b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
   - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
   - w odległości 3m od granicy działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
   - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);

c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki;
d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
e. 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 terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie" obowiązują następujące zasady:
      - nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
      - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35º - 45º,
      - pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;

   b. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);

7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Mu 1,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług komercyjnych.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej;
      b. lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług nieuciążliwych;
      c. lokalizację niewielkich wolnostojących obiektów usług komercyjnych;

   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
      b. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
      c. lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
      d. wydzielenie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 15 strefy lokalizacji środków ochrony czynnej oraz lokalizacji w tej strefie urządzeń służących ochronie przed szkodliwym działaniem ruchu samochodowego.

   4) Zasady i standardy urządzania terenu:

a. lokalizacja zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę drogi krajowej nr 15;
b. wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
c. wysokość obiektów usługowych maksymalnie jedna kondygnacja, jednak nie więcej niż 8m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, powierzchnia zabudowy max. 100 m^2, kubatura max. 500 m^3 ;
d. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - w odległości 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15, jednak nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi a dla nowych budynków mieszkalnych oraz ewentualnych nowych obiektów użyteczności publicznej - 50m liczone od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 (w przypadku wykonania środków ochrony czynnej dopuszcza się zmniejszenie strefy 50m w zależności od zastosowanych urządzeń);
   - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
   - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
   - w odległości 3m od granicy działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
   - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
e. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 50 % powierzchni działki;
f. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
g. należy dążyć do zachowania obiektów o wartościach zabytkowych w szczególności obiektów ujętych w wykazie dóbr kultury - wszelkie przebudowy, rozbudowy, remonty a także zmiana funkcji obiektów wpisanych do wykazu dóbr kultury należy opiniować i uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
h. 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 terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1200 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Mu 2,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług komercyjnych.**
    2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
       a. lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej;
       b. lokalizację w budynkach mieszkaniowych usług nieuciążliwych;

c. lokalizację niewielkich wolnostojących obiektów usług komercyjnych;

3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
   a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
   b. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
   c. lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
   d. wydzielenie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 15 strefy lokalizacji środków ochrony czynnej oraz lokalizacji w tej strefie urządzeń służących ochronie przed szkodliwym działaniem ruchu samochodowego.
4) Zasady i standardy urządzania terenu:
   a. lokalizacja zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę drogi krajowej nr 15;
   b. wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
   c. wysokość obiektów usługowych maksymalnie jedna kondygnacja, jednak nie więcej niż 8m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, powierzchnia zabudowy max. 100 m^2, kubatura max. 500 m^3
   d. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w odległości 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15, jednak nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi a dla nowych budynków mieszkalnych oraz ewentualnych nowych obiektów użyteczności publicznej - 50m liczone od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 (w przypadku wykonania środków ochrony czynnej dopuszcza się zmniejszenie strefy 50m w zależności od zastosowanych urządzeń);
      - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
      - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
      - w odległości 3m od granicy działki (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej);
      - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
   e. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 50 % powierzchni działki;
   f. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
   g. należy dążyć do zachowania obiektów o wartościach zabytkowych w szczególności obiektów ujętych w wykazie dóbr kultury - wszelkie przebudowy, rozbudowy, remonty a także zmiana funkcji obiektów wpisanych do wykazu dóbr kultury należy opiniować i uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
   h. 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 terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie" obowiązują następujące zasady:
      - nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
      - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35º - 45º,
      - pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
   b. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:

- wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
- na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

c. ze względu na położenie terenu w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych stanowisk archeologicznych, obowiązują następujące zasady:
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
- prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
- w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1200 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Um 1,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi komercyjne nieuciążliwe z dopuszczeniem mieszkalnictwa**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. lokalizację zabudowy usługowej (w tym usług sportu i rekreacji) z wykluczeniem usług podstawowych;
      b. lokalizację nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
      c. lokalizację w budynkach usługowych funkcji mieszkaniowej, powiązanej z prowadzoną działalnością (mieszkania dla właściciela, zarządcy lub pracowników);
      d. lokalizacje wolnostojących budynków mieszkalnych, powiązanych z prowadzoną działalnością (mieszkania dla właściciela, zarządcy lub pracowników);
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
      b. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;
      c. lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
      d. wydzielenie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 15 strefy lokalizacji środków ochrony czynnej oraz lokalizacji w tej strefie urządzeń służących ochronie przed szkodliwym działaniem ruchu samochodowego.
   4) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. lokalizacja zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę drogi krajowej nr 15;
      b. wysokość nowych budynków 15m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
      c. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - w odległości 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15, jednak nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi a dla nowych budynków mieszkalnych oraz ewentualnych nowych obiektów użyteczności publicznej - 50m liczone od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 (w przypadku wykonania środków ochrony

czynnej dopuszcza się zmniejszenie strefy 50m w zależności od zastosowanych urządzeń);
- w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
- w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
- w odległości 3m od granicy działki;

d. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 50 % powierzchni działki;
e. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
f. grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone;
g. należy dążyć do zachowania obiektów o wartościach zabytkowych w szczególności obiektów ujętych w wykazie dóbr kultury - wszelkie przebudowy, rozbudowy, remonty a także zmiana funkcji obiektów wpisanych do wykazu dóbr kultury należy opiniować i uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
h. 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 terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
- wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
- na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

b. ze względu na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie strefy „K" ochrony krajobrazu obowiązuje zasada, iż wszelkie formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz (wyklucza się lokalizację inwestycji wielkoobszarowych, wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu);

6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);

7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
a. użytkowanie jak dotychczas.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Um 2,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi komercyjne nieuciążliwe z dopuszczeniem mieszkalnictwa**
2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a. lokalizację zabudowy usługowej z wykluczeniem usług podstawowych;
b. lokalizację nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
c. lokalizację w budynkach usługowych funkcji mieszkaniowej, powiązanej z prowadzoną działalnością (mieszkania dla właściciela, zarządcy lub pracowników);
d. lokalizacje wolnostojących budynków mieszkalnych, powiązanych z prowadzoną działalnością (mieszkania dla właściciela, zarządcy lub pracowników);

3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
b. wprowadzenie na całym obszarze zieleni wysokiej i średniej;

c. lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;

4) Zasady i standardy urządzania terenu:
   a. wysokość nowych budynków 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
   b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
      - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
      - w odległości 3m od granicy działki;
   c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 50 % powierzchni działki;
   d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
   e. grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone;
   f. 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 terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie" obowiązują następujące zasady:
      - nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
      - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35º - 45º,
      - pokrycie dachowe dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę;
   b. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
   c. ze względu na położenie terenu w granicach zabytkowego stanowiska archeologicznego, obowiązują następujące zasady:
      - wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
      - prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
      - w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);

7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ug 1,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi komercyjne**

2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a. lokalizację zabudowy usługowej z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu
      i rekreacji;
3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
   a. lokalizację nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej;
   b. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie terenów pod ww. urządzenia;
   c. lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
   d. wydzielenie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 15 strefy lokalizacji środków ochrony czynnej oraz lokalizacji w tej strefie urządzeń służących ochronie przed szkodliwym działaniem ruchu samochodowego.
4) Zasady i standardy urządzania terenu:
   a. lokalizacja zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę drogi krajowej nr 15;
   b. wysokość budynków maksymalnie 12m,
   c. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w odległości 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15, jednak nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi a dla ewentualnych nowych obiektów użyteczności publicznej - 50m liczone od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 (w przypadku wykonania środków ochrony czynnej dopuszcza się zmniejszenie strefy 50m w zależności od zastosowanych urządzeń);
      - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
      - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
      - w odległości 3m od granicy działki;
   d. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 50 % powierzchni działki;
   e. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
   f. grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone;
   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 terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
6) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
   a. docelowa powierzchnia działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m^2 (nie dotyczy działek wydzielanych pod komunikację oraz ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej);
7) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

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

1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi sportu i rekreacji**.
2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a. lokalizację ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, boisk itp. z wykluczeniem obiektów kubaturowych
3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
   a. lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   b. lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, dojazdami oraz miejscami parkingowymi;
   c. wprowadzenie na całym obszarze zieleni.
4) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
   a. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
5) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu
   a. użytkowanie jak dotychczas.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ro 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca terenu: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy.**
2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a. 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 wód powierzchniowych, w tym stawów
   b. lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
   c. 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;
   d. lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową.
   e. wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej;
4) Zasady i standardy urządzania terenu:
   a. wyklucza się lokalizację nowych zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej nr 15 poza obszarem zabudowy;
   b. dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenarski;
   c. wprowadza się pasy wolne od wszelkiego zainwestowania o szerokości 3m po obu stronach cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych.
5) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
   a. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

b. dla terenów położonych w granicach dolin rzecznych obowiązują następujące zasady:
   - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
   - wprowadza się bezwzględny zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody powierzchniowe;
   - lokalizacji wszelkiej trwałej zabudowy;
   - wykonywania innych robót nie związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;
   - wszelkie roboty i czynności prowadzone w granicach dolin rzecznych, mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód należy uzgodnić z organami właściwymi ds. gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

c. ze względu na położenie terenu w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych stanowisk archeologicznych, obowiązują następujące zasady:
   - wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
   - prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
   - w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

6) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ro 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
      b. lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;
   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. wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej;
   4) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. wyklucza się lokalizację nowych zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej nr 15 poza obszarem zabudowy;
      b. dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenarski;
   5) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
      a. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:

- wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
- na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

b. ze względu na położenie terenu w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych stanowisk archeologicznych, obowiązują następujące zasady:
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
- prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
- w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

6) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ro 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. 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. wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej;
   4) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. wyklucza się lokalizację nowych zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej nr 15 poza obszarem zabudowy;
      b. dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenarski;
      c. wprowadza się pasy wolne od wszelkiego zainwestowania o szerokości 3m po obu stronach cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych.
   5) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
      a. ze względu na położenie terenu w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego stanowiska archeologicznego, objętego strefą „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:
         - wprowadza się bezwzględny zakaz prowadzenia wszelkiej działalności budowlanej i inwestycyjnej nie związanej bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu;
         - wszelkie działania na tym terenie powinny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
         - ww. działania należy poprzedzić ratunkowymi badaniami archeologicznymi.

b. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
   - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
   - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

6) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ro 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
      b. lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących obsłudze terenów rolnych oraz usług agroturystycznych z wykluczeniem trwałej zabudowy;
      b. lokalizację wód powierzchniowych, w tym stawów
      c. lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
      d. 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;
      e. lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową.
      f. wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej;
   4) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. dla terenów znajdujących się w granicach obszarów zdrenowanych należy ograniczyć wszelkie działania mogące naruszyć system drenarski;
      b. wprowadza się pasy wolne od wszelkiego zainwestowania o szerokości 3m po obu stronach cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych.
   5) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
      a. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
         - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
         - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
      b. dla terenów położonych w granicach dolin rzecznych obowiązują następujące zasady:
         - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
         - wprowadza się bezwzględny zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody powierzchniowe;
         - lokalizacji wszelkiej trwałej zabudowy;
         - wykonywania innych robót nie związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;

- wszelkie roboty i czynności prowadzone w granicach dolin rzecznych, mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód należy uzgodnić z organami właściwymi ds. gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

6) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Rp 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **produkcja rolnicza z dopuszczeniem zabudowy.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą,
      b. lokalizację nieuciążliwych obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
      c. lokalizację usług agroturystycznych;
   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. wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej;
   4) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. wysokość budynków - maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
      b. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej;
         - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
         - w odległości 3m od granicy działki;
         - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
      c. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki;
      d. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
      e. wprowadza się pasy wolne od wszelkiego zainwestowania o szerokości 3m po obu stronach cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych.
      f. 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 terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
         - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
         - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
      b. ze względu na położenie terenu w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych stanowisk archeologicznych, obowiązują następujące zasady:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
- prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
- w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

6) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Rp 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **produkcja rolnicza z dopuszczeniem zabudowy.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą,
      b. lokalizację nieuciążliwych obiektów hodowlanych oraz zabudowy zagrodowej;
      c. lokalizację usług agroturystycznych;
   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. wprowadzanie zieleni śródpolnej oraz leśnej poza dolinami rzek, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej;
   4) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. wyklucza się lokalizację nowych zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej nr 15 poza obszarem zabudowy;
      b. wysokość budynków - maksymalnie dwie kondygnacje, jednak nie więcej niż 12m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu;
      c. przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowie istniejących należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - w odległości 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 (poza zabudową wsi), jednak nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi a dla nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi - 50m od krawędzi jezdni drogi krajowej (w przypadku wykonania środków ochrony czynnej dopuszcza się zmniejszenie strefy 50m w zależności od zastosowanych urządzeń);
         - w odległości 6m od linii rozgraniczających tereny pozostałej komunikacji publicznej;
         - w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej;
         - w odległości 3m od granicy działki;
         - w odległości 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy jedynie budynków mieszkalnych);
      d. dopuszcza się zabudowę maksymalnie 35 % powierzchni działki;
      e. wszystkie niezbędne miejsca postojowe (także te związane z prowadzoną działalnością gospodarczą) należy zlokalizować na posesji własnej inwestora;
      f. wprowadza się pasy wolne od wszelkiego zainwestowania o szerokości 3m 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 terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
   b. ze względu na położenie terenu w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych stanowisk archeologicznych, obowiązują następujące zasady:
      - wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
      - prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
      - w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.
6) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Zp 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **zieleń parkowa.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. lokalizację zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
      b. lokalizację ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, boisk itp. z wykluczeniem trwałych obiektów kubaturowych;.
      c. lokalizację wód powierzchniowych wraz z niezbędną infrastrukturą;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
      b. lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, dojazdami oraz miejscami parkingowymi;
      c. lokalizację tymczasowych obiektów, powiązanych z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną;
   4) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. zakaz lokalizacji nowych zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej nr 15;
   5) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
      a. ze względu na położenie terenu w granicach w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące zasady:
         - należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj.: rozplanowanie dróg, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni
         - należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
         - nowa zabudowa powinna stanowić rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu możliwie maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem parku;
         - wszelkie formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz (wyklucza się lokalizację

inwestycji wielkoobszarowych wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu);
- zaleca się wprowadzić elementy związane z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem;
- wszelkie działania inwestycyjne należy opiniować i uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

b. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
- wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
- na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

c. dla terenów położonych w granicach dolin rzecznych obowiązują następujące zasady:
- wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- wprowadza się bezwzględny zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody powierzchniowe;
- lokalizacji wszelkiej trwałej zabudowy;
- zmiany ukształtowania terenu;
- wykonywania innych robót budowlanych nie związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;
- wszelkie roboty i czynności prowadzone w granicach dolin rzecznych, mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód należy uzgodnić z organami właściwymi ds. gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

6) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu::
   a. użytkowanie jak dotychczas.

22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca terenu: **zieleń leśna.**
2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
   a. prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnacje 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;
4) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
   a. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
      - wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
      - na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
   b. dla terenów położonych w granicach dolin rzecznych obowiązują następujące zasady:

- wprowadza się bezwzględny zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody powierzchniowe;
- lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- wykonywania nowych urządzeń wodnych, zmiany ukształtowania terenu oraz wykonywania innych robót budowlanych nie związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;
- wszelkie roboty i czynności prowadzone w granicach dolin rzecznych, mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód należy uzgodnić z organami właściwymi ds. gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Wo 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte** (ważniejsze cieki wodne)**.**
    2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
        a. prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych z uwzględnieniem w szczególności:
            - zakazu sadzenia drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmacniania brzegów, obwałowań i odsypisk
            - zakazu zmiany ukształtowania terenu;
    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.

24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Wo 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
    1) Funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte** (rowy melioracyjne oraz pozostałe cieki wodne)**.**
    2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
        a. 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.

25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Te 1**, 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:
        a. lokalizację trafostacji lub innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
    3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

a. lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych;
b. włączenie tych terenów do sąsiednich terenów mieszkaniowych, aktywności gospodarczej lub komunikacji w przypadku rezygnacji z realizacji urządzeń technicznych na tym terenie;

4) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
a. ze względu na położenie terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie" obowiązuje zasada, że urządzenia oraz ewentualne obiekty nie mogą być elementem dysharmonizującym oraz że powinny nawiązywać do historycznej zabudowy wsi,
b. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
- wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
- na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

5) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
a. użytkowanie jak dotychczas.

26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Te 2**, 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:
a. lokalizację trafostacji lub innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
a. lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych;
b. włączenie tych terenów do sąsiednich terenów mieszkaniowych, aktywności gospodarczej lub komunikacji w przypadku rezygnacji z realizacji urządzeń technicznych na tym terenie;
4) Szczególne warunki i zasady zagospodarowania terenu:
a. ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony obowiązują następujące zasady:
- wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
- na całym obszarze objętym planem wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

5) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
a. użytkowanie jak dotychczas.

27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Tw 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) Funkcja wiodąca terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę;**.
2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
a. lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę (m.in. ujęć wody);
3) Zasady i standardy urządzania terenu:
a. Granica terenu określona na rysunku planu jest jednocześnie granicą strefy ochrony pośredniej ujęcia wód, w której należy ograniczyć wykonywanie robót oraz innych

czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a w szczególności:
- wprowadzanie ścieków do wód lub do gruntu,
- rolnicze wykorzystanie ścieków
- stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin
- wykonywanie robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych,
- mycie pojazdów mechanicznych,
- urządzanie parkingów, obozowisk oraz kąpielisk,
- lokalizowanie nowych ujęć wody,
- grzebanie zwłok zwierzęcych.

b. W granicach terenu (obszar ogrodzony) zlokalizowana jest strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, w której zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody oraz obowiązują następujące zasady:
- wody opadowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- teren należy zagospodarować zielenią,
- ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody należy odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej,

4) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

§ 4
Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Kg 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja publiczna – drogi i ulice główne.**
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. przebudowę, rozbudowę a także modernizację istniejącej drogi krajowej nr 15 i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy G;
      b. lokalizację nowych skrzyżowań (zgodnie z rysunkiem planu), oraz innych niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym zjazdów i wjazdów na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
   3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
      b. lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę drogi.
   4) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku uzyskania możliwości poszerzenia drogi należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów drogi głównej - zaleca się 35m w liniach rozgraniczających z odpowiednimi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań;
      b. docelowa szerokość jezdni min. 7m z obustronnymi poboczami ziemnymi o szerokości 2m;
      c. droga o ograniczonej dostępności - lokalizacja wjazdów i zjazdów tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
      d. przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych w obszarze drogi krajowej nr 15 należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy:
         - w odległości 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 (na obszarze zabudowy wsi), jednak nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi;

- w odległości 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 (poza obszarem wsi);
- w odległości 50m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15 (dotyczy budynków mieszkalnych oraz obiektów użyteczności publicznej), w przypadku wykonania środków ochrony czynnej dopuszcza się zmniejszenie strefy 50m w zależności od zastosowanych urządzeń;

5) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
   a. użytkowanie jak dotychczas.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Kl 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja publiczna – drogi i ulice lokalne**.
   2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
      a. przebudowę, rozbudowę a także modernizację istniejącej drogi i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy L;
   3) 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.
   4) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. szerokość drogi w liniach rozgraniczających poza terenami wskazanymi pod zabudowę nie mniej niż 15m;
      b. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających na odcinkach przylegających do terenów wskazanych pod zabudowę nie mniej niż 12m;
      c. szerokość jezdni min. 5m;
      d. w obrębie skrzyżowań z drogami klasy „L" oraz „D" obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
      e. w obrębie skrzyżowań z drogą klasy „G" obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 10 m.
   5) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
      a. użytkowanie jak dotychczas.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Kd 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja publiczna – drogi i 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. zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg (po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia od zarządcy cieku);
      c. lokalizację w liniach rozgraniczających drogi sieci uzbrojenia technicznego.
   3) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, tj.: nie mniej
         niż 12m;
      b. szerokość jezdni min. 5m;
      c. w obrębie skrzyżowań z drogami klasy „L" oraz „D" obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
      d. w obrębie skrzyżowania z drogą klasy „G" obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 10 m.
   4) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:

a. użytkowanie jak dotychczas.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Kw 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja wewnętrzna** (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 na 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 obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m.
   4) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
      a. użytkowanie jak dotychczas.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Kw 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja wewnętrzna** (dojazdy do działek).
   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 na 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 oraz innymi ciągami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5m.
   4) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
      a. użytkowanie jak dotychczas.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Kw 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja wewnętrzna** (istniejące dojazdy do terenów produkcji rolniczej).
   2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
      a. realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
      b. lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
      c. przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.
   3) Zasady i standardy urządzania terenu:
      a. szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - jak dotychczas;
   4) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
      a. użytkowanie jak dotychczas.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Kw 4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja wewnętrzna** (istniejące ciągi pieszo-jezdne).
   2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:

a. realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
b. lokalizację w liniach rozgraniczających ciągów sieci uzbrojenia technicznego;
c. przekształcenie ciągu na komunikację publiczną.

3) Zasady i standardy urządzania terenu:
a. szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - jak dotychczas;
b. należy ograniczyć możliwość zjazdu z drogi krajowej nr 15 i docelowo przekształcić w ciąg pieszo-jezdny (dojazd do działek) z wykluczeniem bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej nr 15.

4) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu:
a. użytkowanie jak dotychczas – ciąg pieszo - jezdny.

§ 5
Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:
   1) Tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 4 niniejszej uchwały.
   2) Tereny urządzeń technicznych oznaczonych symbolami **Te** oraz **Tw,** których zasady urządzania określono w § 3 niniejszej uchwały.

2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji niewielkich obiektów usług zdrowia i opieki społecznej oraz oświaty i wychowania w terenach mieszkaniowych, oznaczonych symbolami **Mj** oraz w terenach mieszkaniowych z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami **Mu** (pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §3).

§ 6
Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej:
   1) tereny oznaczone symbolami **Ug**, **Um** w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu całego terenu;
   2) tereny oznaczone symbolem **Mj, Mu,** w granicach których dopuszcza się (pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §3) prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy;

2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji;

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 i napowietrznego zostały zaprojektowane kompleksowo dla całego terenu i przebiegały w liniach rozgraniczających ulic za zgodą Zarządców poszczególnych dróg.
3. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
4. Woda z istniejącego wodociągu wiejskiego.
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. Unieszkodliwienie odpadów stałych poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko.

~~§ 8~~
~~Tereny, na których przewiduje się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych~~

- uchylony uchwała nr XXX/321/09 z dnia 30.09.2009 r.

~~1. Dla całego terenu w granicach opracowania zaleca się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji wiejskiej oraz oczyszczalni ścieków w Trzebnicy.~~
~~2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne kompleksowe, zgodne ze współczesną technologią oraz aktualnymi przepisami prawa rozwiązania. Wyklucza się indywidualne rozsączkowanie ścieków na działce.~~
~~3. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.~~

§ 8a – WPROWADZONY POWYŻSZĄ UCHWAŁĄ – obowiązuje od 17.12.2009

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 odprowadzania ścieków do kanalizacji wiejskiej oraz oczyszczalni ścieków w Trzebnicy
2. Do czasu realizacji kanalizacji, dla potrzeb odprowadzania ścieków, dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 9
Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów) o statusie najwyższej ochrony. W związku z powyższym na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady:

1) wprowadza się bezwzględny zakaz lokalizacji inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na jakość wód podziemnych.
2) wyklucza się odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Na rysunku planu wskazano granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie", w którym obowiązuje zasada, iż nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy wsi.
3. Na rysunku planu wskazano granice obszaru objętego strefą „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Na tym terenie obowiązują zasady określone w § 11.
4. Na rysunku planu wskazano granice obszaru objętego strefą „K" ochrony krajobrazu kulturowego, na którym obowiązują zasady określone w § 11.
5. Na rysunku planu wskazano granice obszaru objętego strefą „OW" obserwacji archeologicznej, na którym obowiązują zasady określone w § 11.
6. Na rysunku planu wskazano orientacyjne granice stanowisk archeologicznych, na których obowiązują zasady określone w § 11.

§ 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 ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenów:
   1) w terenach gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ro 1, Ro 2, Ro 3, Ro 4** wprowadza się zakaz lokalizacji trwałej zabudowy;
   2) na gruntach rolnych zlokalizowanych na glebach III i IV klasy bonitacyjnej należy dążyć do intensyfikacji produkcji rolniczej.

2. W terenach leśnych oznaczonych jako **Zl** zaleca się ochronę gruntów leśnych polegającą na prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej.

§ 11
Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Dla terenów położonych w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego stanowiska archeologicznego, objętego strefą „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:
   1) stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod nr 137/Arch/65 l.dz. KL II – 1/120/65 z dnia 2.07.1965;
   2) wprowadza się bezwzględny zakaz prowadzenia wszelkiej działalności budowlanej i inwestycyjnej nie związanej bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu;
   3) wszelkie działania na tym terenie powinny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych i prowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
   4) ww. działania należy poprzedzić ratunkowymi badaniami archeologicznymi.

2. Dla terenów położonych w granicach zabytkowych stanowisk archeologicznych obowiązują następujące zasady:
   1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) mogą być realizowane po uzgodnieniu i uzyskaniu zezwolenia

właściwego organu do spraw ochrony zabytków archeologicznych na przeprowadzenie ww. prac w trybie prac konserwatorskich;
2) roboty ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologiczno-konserwatorskim a w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych teren należy udostępnić w celu przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

3. Dla terenów położonych w granicach w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące zasady:
   1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj.: rozplanowanie dróg, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni
   2) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
   3) nowa zabudowa powinna stanowić rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu możliwie maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem parku;
   4) Wszelkie formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz (wyklucza się lokalizację inwestycji wielkoobszarowych wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu);
   5) Zaleca się wprowadzić elementy związane z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem;
   6) Wszelkie działania inwestycyjne należy opiniować i uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

4. Dla terenów położonych w granicach w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej, obowiązują następujące zasady:
   1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także: zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z właściwym organem do spraw ochrony zabytków archeologicznych
   2) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim (bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych);
   3) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

5. Na pozostałych terenach, nie objętych stanowiskami archeologicznymi, wprowadza się obowiązek informowania WO SOZ - Wydział Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu o podejmowanych robotach ziemnych. Inwestor zobowiązany jest powiadomić ww. organy o dacie rozpoczęcia i zakończenia robót z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego.

6. Na obszarze objętym planem występuje obiekt wpisany do wykazu dóbr kultury tj.: park pałacowy, poł. XIX w. Wszelkie działania a także ewentualne zmiany funkcji tego terenu lub jego części należy opiniować i uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12

Ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzebnica uchwalonego dnia 24 listopada 1994 roku, uchwałą nr V/33/94 Rady Miasta i Gminy Trzebnica, w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

§ 13

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 %.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 15

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Trzebnicy