



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 maja 2026 r.

Poz. 2543

UCHWAŁA NR XXII/312/26 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 21 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pietrzykowice – MPZP PIETRZYKOWICE II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LIX/668/23 Rady Gminy Długołęka z dnia 15 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pietrzykowice – MPZP PIETRZYKOWICE II Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pietrzykowice – MPZP PIETRZYKOWICE II, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, uchwalonego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r. ze zm., zwany dalej planem.

2. Część graficzna planu, zwana dalej rysunkiem planu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający kalenicę oraz dwie, nachylone pod takim samym kątem, główne połacie dachowe;
- 3) dachu czterospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający kalenicę oraz dwie pary, przeciwległych, nachylonych wzajemnie pod takim samym kątem, głównych połaci dachowych;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, przy czym:

- a) okapy, gzymsy, daszki, balkony, galerie, ganki, werandy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schody, tarasy, rampy, pochylnie, windy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m,
 - c) galerie, ganki, werandy, o których mowa w lit. a, mogą stanowić nie więcej niż połowę długości ściany budynku od strony tej linii,
 - d) w miejscach, w których odległość od tej linii do granicy działki jest mniejsza niż 1,5 m, nie dopuszcza się wysunięcia elementów, o których mowa w lit. a i b (z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych),
 - e) zakaz, o którym mowa w lit. d, nie dotyczy sytuacji, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, o docelowej szerokości nie mniejszej niż 3 m i wysokości nie mniejszej niż 4 m.

§ 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 5) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) zabytek archeologiczny objęty ochroną konserwatorską;
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 11) strefa ochronna wału przeciwpowodziowego;
- 12) zieleń izolacyjna.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

- a) inwestycji celu publicznego (oprócz urządzeń służących do oczyszczania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów),
 - b) melioracji i realizacji zbiorników wodnych lub stawów na terenach rolniczych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
- a) wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru (z wyłączeniem instalacji przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych),
 - b) służących do wytwarzania biogazu lub biogazu rolniczego;
- 4) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 5) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami planu, przy czym:
- a) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków:
 - położonych na działce budowlanej o większej, niż określona w planie, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - położonych na działce budowlanej o mniejszym, niż określony w planie, udziale powierzchni biologicznie czynnej,
 - położonych na działce budowlanej o większym, niż określony w planie, udziale powierzchni zabudowy,
 - o większej, niż określona w planie, wysokości zabudowy i liczbie kondygnacji nadziemnych (z wyjątkiem nadbudowy),
 - b) w przypadku nadbudowy budynków, o których mowa w lit. a tiret 1-3, ich wysokość nie może przekroczyć maksymalnej wysokości zabudowy określonej w planie,
 - c) w przypadku rozbudowy budynków, o których mowa w lit. a, powierzchnia całkowita nowej części budynku nie może powiększać powierzchni całkowitej budynku istniejącego o więcej niż 10%,
 - d) w przypadku robót budowlanych, o których mowa w lit. a, należy uwzględnić wymagania, o których mowa w § 7 ust. 1,
 - e) zakaz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków:
 - położonych w całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - których część położona jest poza nieprzekraczalną linią zabudowy – w tej części.

§ 6. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

- 1) tereny o oznaczeniu literowym MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren o oznaczeniu literowym MNW-U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) teren o oznaczeniu literowym ZP zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) teren o oznaczeniu literowym US-UK zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. 1. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązuje zachowanie bryły, gabarytów, geometrii, kolorystyki i rodzaju pokrycia dachu oraz rozmieszczenia okien i drzwi zewnętrznych.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznych cech oraz elementów układu ruralistycznego, w tym przebiegu dróg, ciągów pieszych, charakterystycznej zieleni oraz układu i gabarytów zabudowy;

2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych zniekształcających historyczny układ ruralistyczny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym.

3. W obrębie zabytków archeologicznych objętych ochroną konserwatorską oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ochronie podlegają zabytki archeologiczne.

4. Sposób postępowania w przypadku zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią:

1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych oraz zakaz zabudowy, z wyłączeniem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz obiektów służących do ochrony przed powodzią, a także nakaz zapewnienia swobodnego przepływu wód;

2) w przypadku przebudowy lub remontu istniejących obiektów budowlanych oraz budowy nowych systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz obiektów służących do ochrony przed powodzią należy uwzględnić ryzyko powodzi;

3) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań projektowych z uwzględnieniem możliwości zalania obiektów budowlanych wodami powodziowymi oraz uszkodzenia na skutek powodzi i parcia gruntu.

3. W strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wału, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku kolizji planowanej zabudowy lub planowanego sposobu zagospodarowania terenu z nieujawnionymi obiektami drenarskimi obowiązuje przebudowa tych obiektów, przy zachowaniu celów, do których one służą.

5. Ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikające z występowania obszaru Natura 2000 Lasy Grędzińskie, określają przepisy odrębne.

§ 9. 1. Określa się parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;

2) minimalna powierzchnia działek: 900 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°;

2. Parametry działek, o których mowa w ust. 1, nie są wymagane dla terenów komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni.

§ 10. 1. Dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Usytuowanie systemów, o których mowa w ust. 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały.

3. Obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

1) przez sieć dróg;

2) przez systemy infrastruktury technicznej.

4. Minimalna szerokość dojazdu do więcej niż 2 działek budowlanych, nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi, powinna wynosić 8 m.

5. Dojazd, o którym mowa w ust. 4, o długości większej niż 100 m i nieprzelotowym zakończeniu, powinien być zakończony placem do zawracania.

6. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

7. Odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

8. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego.
10. Zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów o oznaczeniu literowym MNW, MNW-U, U, US-UK;
- 2) 0,1% – dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów

§ 12. Dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) możliwość budowy, przebudowy i remontu budynków gospodarczych lub inwentarskich w istniejących rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obiektów i urządzeń związanych z tą zabudową, z wyjątkiem przedsięwzięć polegających na chowie lub hodowli:
 - a) lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii, szynszyli,
 - b) kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, przepiórek, gołębi, psów, królików w liczbie większej niż 0,5 DJP (duże jednostki przeliczeniowe),
 - c) pozostałych zwierząt gospodarskich w liczbie większej niż 4 DJP (duże jednostki przeliczeniowe);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wyglądem,
 - pozostałe budynki i budowle: 10 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wyglądem,
 - pozostałe budynki: 2, w tym strych lub poddasze,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na 1 lokal użytkowy – w przypadku jego wydzielenia w budynku mieszkalnym,

- wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie zostanie zwiększona o więcej niż 50%, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej o więcej niż 50% wymóg zapewnienia miejsc do parkowania dotyczy tych części budynków, które powiększają ich powierzchnię użytkową o więcej niż 50%,

g) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,

h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

i) geometria dachu:

- budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wyglądem,
- inne budynki w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 38 do 45°,
- pozostałe budynki: dach dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 35 do 45°, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni kondygnacji, dopuszcza się dach płaski,

j) pokrycie i kolorystyka dachu:

- budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wyglądem,
- inne budynki w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachówka ceramiczna lub cementowa matowa w kolorze ceglastym,
- pozostałe budynki w przypadku dachu dwuspadowego lub czterospadowego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dachówka fotowoltaiczna, blacha dachówkopodobna – w odcieniu czerwieni lub szarości lub blacha płaska w odcieniu szarości (lub innym w przypadku blachy miedzianej),

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w przypadku zabudowy mieszkaniowej: 900 m²,

l) liczba lokali mieszkalnych na działce budowlanej nie może być większa niż jeden na każde 600 m² powierzchni działki.

§ 13. Dla terenów 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym strych lub poddasze,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na 1 lokal użytkowy – w przypadku jego wydzielenia w budynku mieszkalnym,
 - g) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,

h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

i) geometria dachu:

- budynki w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 38 do 45°,
- pozostałe budynki: dach dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 35 do 45°, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni kondygnacji, dopuszcza się dach płaski,

j) pokrycie i kolorystyka dachu:

- budynki w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachówka ceramiczna lub cementowa matowa w kolorze ceglastym,
- pozostałe budynki w przypadku dachu dwuspadowego lub czterospadowego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dachówka fotowoltaiczna, blacha dachówkopodobna – w odcieniu czerwieni lub szarości lub blacha płaska w odcieniu szarości (lub innym w przypadku blachy miedzianej),

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m²,

l) liczba lokali mieszkalnych na działce budowlanej nie może być większa niż jeden na każde 600 m² powierzchni działki.

§ 14. Dla terenu 1MNW-U ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem:

- a) usług handlu hurtowego,
- b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
- c) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) zakaz lokalizacji usług związanych z naprawą i obsługą pojazdów samochodowych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 0,3,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym strych lub poddasze,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 na 1 lokal mieszkalny,
- 1 na 1 lokal użytkowy – w przypadku jego wydzielenia w budynku mieszkalnym,
- 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,

h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

i) geometria dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 38 do 45°,

- j) pokrycie i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa matowa w kolorze ceglastym,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m²,
- l) liczba lokali mieszkalnych na działce budowlanej nie może być większa niż jeden na każde 600 m² powierzchni działki.

§ 15. Dla terenu 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług kultu religijnego,
 - c) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,
 - maksymalna: 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 20 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolna,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
 - j) obowiązuje usytuowanie zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z tolerancją przebiegu do 5 m.

§ 16. Dla terenu 1US-UK ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki:
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,
 - maksymalna: 0,25,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 20 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolna.

§ 17. Dla terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) możliwość odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów liniowych;
- 3) możliwość budowy wyłącznie:
 - a) urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę oraz kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 5) maksymalna wysokość budowli, o których mowa w pkt 3: 4 m;
- 6) uwzględnienie wymagań (na terenie 5RN), o których mowa w § 8 ust. 2 uchwały.

§ 18. Dla terenu 1RNL ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) możliwość odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów liniowych;
- 3) możliwość budowy wyłącznie:
 - a) urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę oraz kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 5) maksymalna wysokość budowli, o których mowa w pkt 3: 4 m;
- 6) uwzględnienie wymagań, o których mowa w § 8 ust. 2 uchwały.

§ 19. Dla terenu 1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) możliwość lokalizacji dojść, dojazdów oraz przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zapewnieniu właściwych warunków przepływu wód.

§ 20. Dla terenów 1L, 2L, 3L, 4L, 5L ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) możliwość odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów liniowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem obiektów liniowych, o których mowa w pkt 2: 4 m;
- 4) uwzględnienie wymagań (na terenie 1L), o których mowa w § 8 ust. 2 uchwały.

§ 21. Dla terenu 1ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) możliwość lokalizacji dojść, dojazdów oraz przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 5) maksymalna wysokość budowli, o których mowa w pkt 2: 4 m.

§ 22. Dla terenu 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,

- b) dojść, dojazdów, miejsc parkingowych oraz przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 5) maksymalna wysokość budowli, o których mowa w pkt 2: 4 m.

§ 23. Dla terenu 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów 1KR, 2KR, 3KR ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu 1KP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenu 1IE ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,
 - maksymalna: 1,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
 - e) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie wymaga się,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,
 - g) geometria dachu: dowolna.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Marta Wantrich

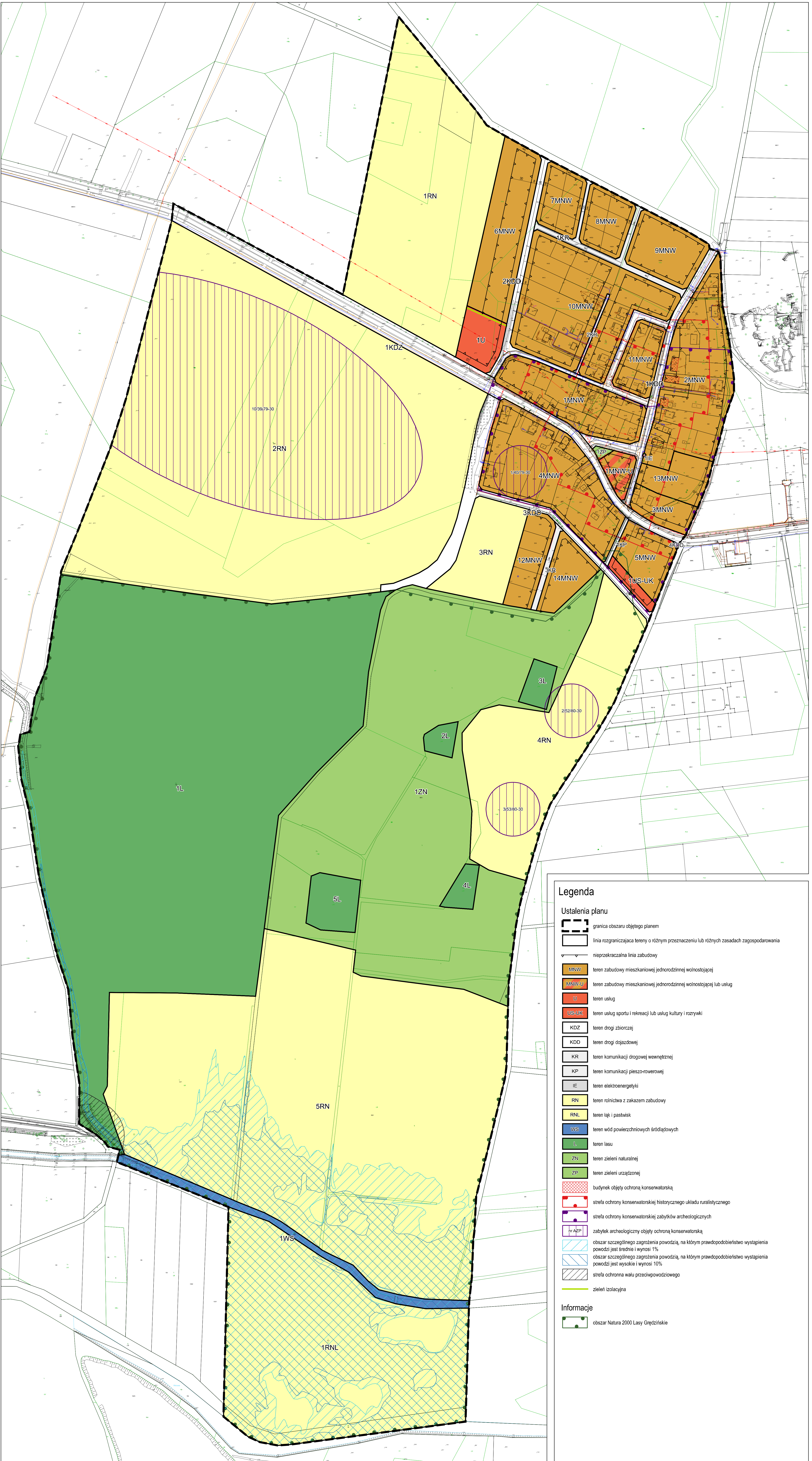
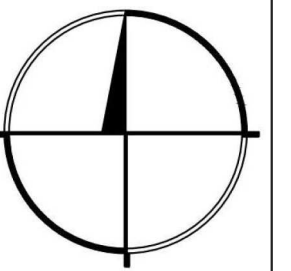
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/312/26
Rady Gminy Długoleka
z dnia 21 maja 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Pietrzykowice - MPZP PIETRZYKOWICE II

skala 1:2000

0 20 40 60 80 100 m

układ współrzędnych PL-2000
Materiał państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
pochodzi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i
Kartograficznej w Wrocławiu



Legenda

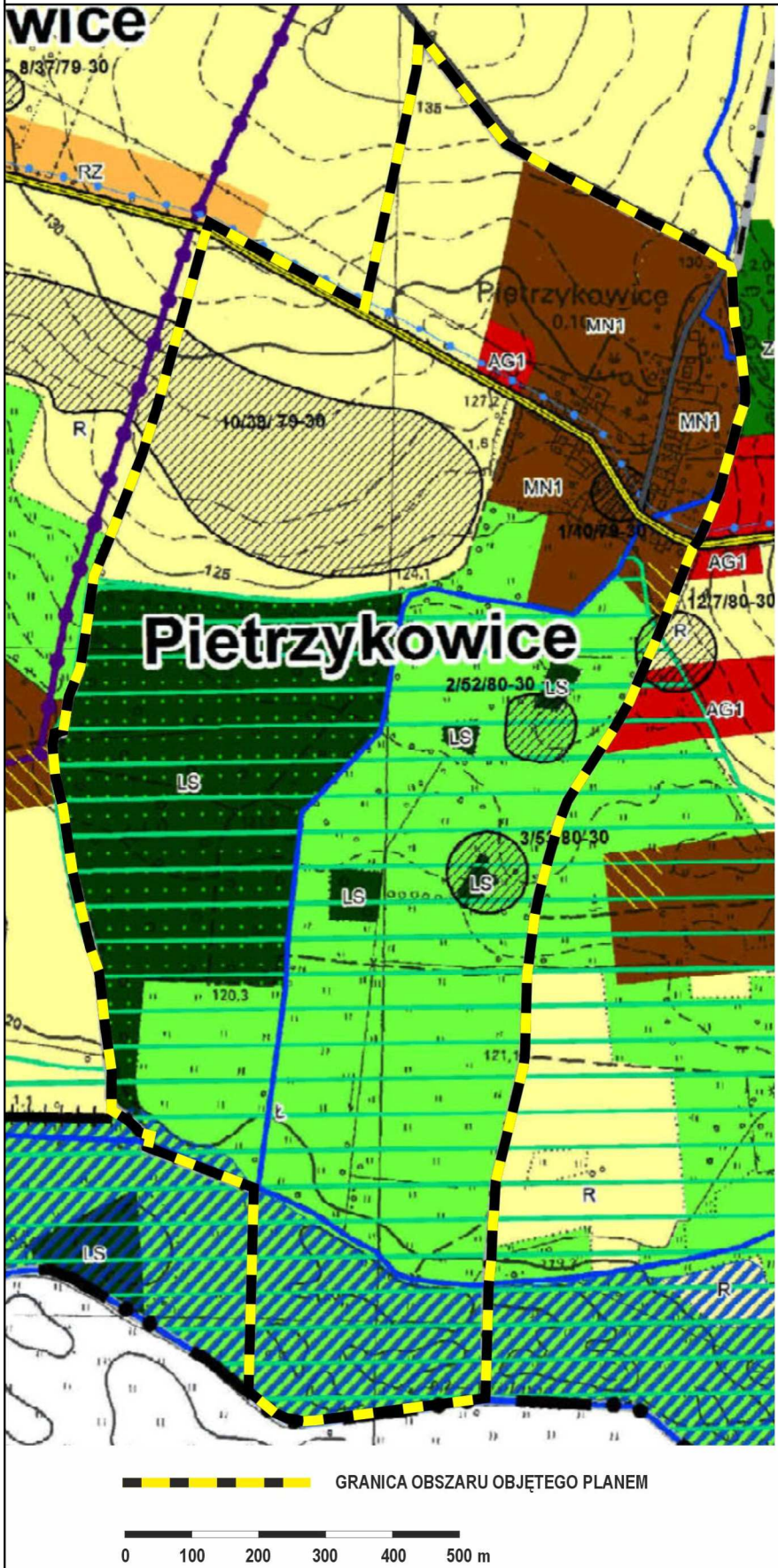
Ustalenia planu

- graniczająca obszar objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- teren usług
- teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- teren drogi zbiorczej
- teren drogi dojazdowej
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- teren komunikacji pieszo-rowerowej
- teren elektroenergetyki
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- teren łąk i pastwisk
- teren wód powierzchniowych śródlądowych
- teren lasu
- teren zieleni naturalnej
- teren zieleni urządzonej
- budynki objęte ochroną konserwatorską
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- zabytek archeologiczny objęty ochroną konserwatorską
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- strefa ochronna wału przeciwpowodziowego
- zieleni izolacyjna

Informacje

- obszar Natura 2000 Lasy Grędzkie

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka
(Uchwała Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długoleka z dnia 22 maja 2014 r. ze zm.)



Legenda

graniczająca obszar objętego planem

graniczająca obszar objętego planem

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów

- funkcja
- MN1 tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1)
- MN2 tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2)
- MN3 tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym (MN3)
- AG1 tereny funkcji aktywności gospodarczej z wyłączeniem inwestycji uciążliwych
- AG2 tereny funkcji aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych
- UP tereny funkcji usług publicznych
- RP tereny funkcji rolno-produkcyjnej
- SZ tereny parku Szczodre
- KS tereny komunikacji samochodowej
- IT tereny funkcji urządzeń obsługi infrastruktury technicznej
- PG tereny eksploatacji surowców naturalnych
- TZK tereny zamknięte - kolejowe
- TZP tereny zamknięte - poligon wojskowy
- SR tereny funkcji sportowo - rekreacyjnej
- UR tereny funkcji usługowo - rekreacyjnej
- ZD tereny funkcji ogrodów działkowych
- ZU tereny funkcji zieleni urządzonej
- ZC tereny cmentarzy
- LS tereny lasów
- L tereny łąk i pastwisk

- drogi klasy technicznej S zlokalizowane poza granicami gminy Długoleka
- drogi klasy technicznej GP zlokalizowane poza granicami gminy Długoleka
- drogi klasy technicznej G zlokalizowane poza granicami gminy Długoleka
- drogi klasy technicznej L zlokalizowane poza granicami gminy Długoleka
- węzeł drogi klasy technicznej S "Pawłowice"
- linie kolejowe
- Infrastruktura techniczna
- linie elektroenergetyczne 400kV
- linie elektroenergetyczne 110kV
- pasy technologiczne linii elektroenergetycznych
- stacje energetyczne (GPZ)
- stacje uzdatniania wody (wraz z ujęciami wody)
- magistralne rurociągi wodociągowe
- oczyszczalnie ścieków
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 300
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 200
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 150
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 100 i niższe
- stacja pomiarowa gazu
- stacje redukcyjno - pomiarowe gazu I0
- węzeł gazowy

- W tereny wód powierzchniowych
- R tereny rolne z wyłączeniem realizacji zabudowy
- RZ tereny rolne z możliwością realizacji funkcji zabudowy zagrodowej
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- graniczająca minimalnego obszaru zmiany MPZP
- obszar pola golfowego
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- Układ komunikacyjny
- droga krajowa klasy technicznej S
- drogi krajowe klasy technicznej GP
- inne drogi klasy technicznej GP
- drogi wojewódzkie klasy technicznej G
- drogi wojewódzkie klasy technicznej Z
- drogi powiatowe klasy technicznej Z
- drogi gminne klasy technicznej Z
- inne drogi klasy technicznej Z
- drogi powiatowe klasy technicznej L
- drogi gminne klasy technicznej L
- inne drogi klasy technicznej L
- węzły dróg ekspresowych
- węzły i skrzyżowania dróg krajowych
- węzły i skrzyżowania dróg wojewódzkich
- węzły i skrzyżowania dróg innych
- miejsca obsługi podróży przy drodze S8

- składowiska odpadów do rekultywacji
- graniczająca terenów górniczych
- rurociąg paliwowy
- Ochrona dziedzictwa kulturowego
- obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- strefa "K" ochrony konserwatorskiej
- strefy ochrony zabytków archeologicznych
- zabytkowe cmentarze
- cmentarze pomnikowe
- zabytkowe parki
- Ochrona środowiska przyrodniczego
- obszary Natura 2000
- pomniki przyrody
- pomnik przyrody - aleja drzew
- lasy ochronne
- wąły i groble przeciwpowodziowe
- Pozostałe informacje
- cieki wodne i ważne
- rowy ulatniające spływ cieków
- tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi
- obszary udokumentowanych złóż kopalin
- graniczająca głównego zbiornika wód podziemnych nr 322 "Zbiornik Oleśnica"

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/312/26
Rady Gminy Długołęka
z dnia 21 maja 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obrębu Pietrzykowice – MPZP PIETRZYKOWICE II.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Długołęka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 3 lutego 2026 r., dotyczącej przeznaczenia części działek nr 60/2, 60/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Uzasadnienie: funkcja mieszkaniowa na tych działkach byłaby niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/312/26
Rady Gminy Długołęka
z dnia 21 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, a także innych źródeł jak pożyczki, kredyty oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII/312/26

Rady Gminy Długołęka

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę