

**UCHWAŁA NR XLII/709/06**  
**RADY GMINY DŁUGOŁĘKA**  
**z dnia 27 czerwca 2006r**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Dobroszów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XLIX/453/2002 Rady Gminy Długołęka z dnia 31.07.2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Dobroszów, Rada Gminy Długołęka uchwala, co następuje:

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

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Dobroszów w gminie Długołęka – zwany dalej **MPZP DOBROSZÓW**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku planu w skali 1:5000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji, granicy obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej, granicy obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej, granic stref ochrony konserwatorskiej, orientacyjnej lokalizacji stanowisk archeologicznych, orientacyjnej lokalizacji drzew pomnikowych, granicy projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, granic stref od gazociągu wysokiego ciśnienia, granic stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV, planowanych elektroenergetycznych linii średniego napięcia oraz granic stref uciążliwości od planowanej drogi ekspresowej;
- 2) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.

**§ 2**

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć **MPZP DOBROSZÓW**, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:5000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi nie przepuszczającymi wód opadowych;
- 5) **budynkach i obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć garaże oraz budynki gospodarcze;
- 6) **inwestycjach uciążliwych** - należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu stosownych przepisów dotyczących ochrony środowiska.
- 7)

**ROZDZIAŁ II**  
**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**§ 3**  
**Zasady ogólne**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej,
  - 2) USR – tereny usług sportu i rekreacji,
  - 3) UZ – tereny usług zdrowia,
  - 4) UO – tereny usług oświaty i wychowania,
  - 5) EE – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
  - 6) ZP – tereny zieleni parkowej,
  - 7) ZN – tereny zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych,
  - 8) RP – tereny gruntów rolnych,

- 9) RP/KS – tereny gruntów rolnych – rezerwa terenu dla potrzeb realizacji planowanej drogi klasy „S” – ekspresowej,
  - 10) RL – tereny lasów i gruntów leśnych oraz obszarów do zalesienia,
  - 11) WS – tereny wód otwartych stojących,
  - 12) WP – tereny wód otwartych płynących,
  - 13) W – tereny ważniejszych rowów melioracyjnych,
  - 14) KZ, KL, KD, KPJ, KDG – tereny komunikacji drogowej.
2. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:
- 1) W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych, przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych wprowadza się pasy wolne od zainwestowania o szerokości 4,0 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach cieków;
  - 2) Obowiązuje strefa ochronna lasu w odległości 10,0 m od ściany lasu, w granicach, której wyklucza się lokalizację zabudowy;
  - 3) Obowiązują strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych stanowiące proponowany obszar ograniczonego użytkowania:
    - a) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, o szerokości 90,0 m (granice w odległości 45,0 m od osi linii w obu kierunkach),
    - b) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości 30,0 m (granice w odległości 15,0 m od osi linii w obu kierunkach);
  - 4) Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje wolna od zabudowy strefa bezpieczeństwa o szerokości 10,0 m (tj. 5,0 m od osi linii w obu kierunkach), stanowiąca proponowany obszar ograniczonego użytkowania;
  - 5) W strefach bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz wprowadzania dolesień;
  - 6) Obowiązują strefy od gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 500, PN 8,4 MPa:
    - a) strefa kontrolowana o szerokości 8,0 m (t.j. 4,0 m od osi gazociągu),
    - b) strefa ochronna o szerokości 30,0 m (t.j. 15,0 m od osi gazociągu);
  - 7) Strefa kontrolowana od gazociągu w/c stanowi obszar, w granicach którego operator sieci uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
  - 8) W granicach strefy kontrolowanej od gazociągu w/c ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
    - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
    - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów,
    - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
  - 9) W granicach strefy ochronnej od gazociągu w/c ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
    - b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
    - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
  - 10) Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów w granicach stref ochronnych gazociągu, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
  - 11) W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zrenowowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji);
  - 12) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli;
  - 13) Na etapie realizacji oraz modernizacji dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z wystąpieniem przeszkód terenowych, za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej maksymalnie o 5,0 m, z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających ustalonych w § 5 niniejszej uchwały;
  - 14) Szerokości dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych w liniach rozgraniczających nie mogą być mniejsze niż wynika to z ustaleń planu oraz aktualnego podziału ewidencyjnego;
  - 15) Za godne z planem uznaje się przekształcanie wewnętrznej komunikacji drogowej w publiczną komunikację drogową;
  - 16) Nowe dojazdy powstałe na skutek podziału terenów na działki budowlane nie mogą być węższe niż 5,0 m;
  - 17) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów zainwestowanych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) min. 14,0 m od osi jezdni ulic klasy „Z” – zbiorczych,
    - b) min. 10,0 m od osi jezdni ulic klasy „L” – lokalnych,
    - c) min. 9,0 m od osi jezdni ulic klasy „D” – dojazdowych,
 ale nie mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji;
  - 18) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów nie zainwestowanych (otwartych) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) min. 23,5 m od osi jezdni dróg klasy „Z” – zbiorczych,
    - b) min. 18,5 m od osi jezdni dróg klasy „L” – lokalnych;

- 19) W oznaczonej na rysunku planu strefie uciążliwości planowanej drogi klasy „S” – ekspresowej, (granice strefy w odległości 200 m od linii rozgraniczającej teren RP/KS), wyklucza się lokalizację wszelkiej zabudowy;
- 20) Za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszko-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 21) W obrębie skrzyżowań dróg i ulic, w miejscach określonych na rysunku planu, obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:
  - a) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „Z”;
  - b) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „L” i „D”;
- 22) Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym;
- 23) Za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszko-jezdných (po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia od zarządcy cieku);
- 24) Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszko - jezdnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 25) Za zgodne z planem uznaje się przesunięcie (maksymalnie o 10,0 m) linii rozgraniczającej pomiędzy terenami zainwestowania wsi (MN) a terenami gruntów rolnych (RP) wyłącznie w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych koniecznością lokalizacji obiektu budowlanego, którego rozmiary uzasadniają taką potrzebę;
- 26) Określone w § 4 uchwały ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych odnoszą się do głównych połaci dachowych w nowych budynkach oraz rozbudowywanych częściach budynków istniejących i obowiązują na co najmniej 60 % powierzchni rzutu całego budynku w obrysie ścian zewnętrznych. Pozostałe 40 % powierzchni rzutu budynku może być przekryte w inny sposób, bez zachowania określonego kąta nachylenia. Ustalenia dotyczące kąta nachylenia połaci dachowych nie dotyczą również budynków pomocniczych oraz rozbudowywanych części istniejących budynków o kątach nachylenia dachów nie zgodnych z określonymi w uchwale;
- 27) Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności w zakresie agroturystyki na terenach zabudowy związanych z działalnością rolniczą (z wyłączeniem terenu RP 2);
- 28) Za zgodne z planem uznaje się zalesienie gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem RP;
- 29) Za zgodne z planem uznaje się przeznaczenie gruntów rolnych dla celów związanych z prowadzeniem produkcji rybackiej.

#### § 4

#### **Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 4 DJP (duże jednostki przeliczeniowe),
    - c) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z istniejącymi obiektami hodowlanymi;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do dwóch mieszkań w jednym budynku,
    - c) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) lokalizację usług nieuciążliwych, do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub do 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu wolnostojącego,
    - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
    - b) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 35° - 45°), kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, nie dotyczy obiektów istniejących i ich przebudowy i modernizacji,
    - c) wysokość nowych budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, nie dotyczy obiektów istniejących i ich przebudowy oraz modernizacji,
    - d) powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki, w wypadku prowadzenia działalności usługowej 50%;

- e) w określonym na rysunku planu proponowanym obszarze ograniczonego użytkowania, w odległości 45 m od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, obowiązują ustalenia określone w § 11 ust. 8 uchwały,
- 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki mieszkaniowej powstałej na skutek podziału = min. 900 m<sup>2</sup>.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **USR**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi sportu i rekreacji**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenów do celów sportu i rekreacji,
    - b) lokalizację obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację towarzyszących obiektów usługowych i pomocniczych,
    - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
  - 4) Zasady i standardy zarządzania terenów: wysokość obiektów maksymalnie 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6,0 m.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi zdrowia i opieki społecznej**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów usług zdrowia oraz sportu i rekreacji – ośrodek rehabilitacji;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, wyłącznie jako towarzyszącej dla obsługi ośrodka rehabilitacyjnego;
    - b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
  - 4) Zasady i standardy zarządzania terenu:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 10 % powierzchni terenu,
    - b) architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem do otaczającego krajobrazu,
    - c) wymagane jest opracowanie kompleksowego projektu dla całej inwestycji,
    - d) dopuszcza się realizację inwestycji etapami, etap mieszkaniowy dopuszczalny jako ostatni.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **usługi oświaty i wychowania**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów usług związanych z oświatą i wychowaniem;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację innych obiektów usług publicznych,
    - b) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
  - 4) Zasady i standardy zarządzania terenów:
    - a) architektura obiektów pomocniczych winna nawiązywać skalą i charakterem do historycznej zabudowy oraz otaczającego krajobrazu.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną (lokalizacja orientacyjna)**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
    - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zieleń parkowa**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację parku;

- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację obiektów małej architektury parkowo-ogrodowej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zielen nieurządzona na gruntach rolnych**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów budowlanych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
    - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) przekształcenie w zielen urządzoną – park wiejski.
8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej, obiektów hodowlanych oraz innych obiektów związanych z produkcją rolniczą;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
    - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków.
9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RP 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem zabudowy zagrodowej;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację obiektów hodowlanych,
    - b) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
    - d) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
    - e) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków.
10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RP 3**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz służących przetwórstwu rolno-spożywczemu;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) lokalizację zabudowy zagrodowej,
    - b) lokalizację niezbędnych obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
    - b) dachy strome o symetrycznych połaciach (kąt nachylenia 38° - 45°), kryte dachówką ceramiczną,
    - c) wysokość nowych budynków mieszkalnych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne nie licząc piwnic, w tym jedna jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
    - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki,
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP/KS**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne – rezerwa terenu dla potrzeb realizacji planowanej drogi klasy „S” - ekspresowej**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość pasa terenu przeznaczonego na rezerwę - 70 m.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Wiodąca funkcja terenu: **lasy, grunty leśne i obszary do zalesienia**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) wykorzystywanie terenów dla celów prowadzenia gospodarki leśnej,
    - b) lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
    - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte stojące**;
  - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie istniejących zbiorników wodnych;
  - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) wykorzystywanie terenu do celów rekreacyjnych,
    - b) lokalizację urządzeń służących regulacji cieków oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową,
  - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: w przypadku wykorzystywania terenu do celów rekreacyjnych należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WP**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **wody otwarte płynące**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) przekraczania cieków sieciami infrastruktury technicznej oraz drogowej,
    - b) lokalizację urządzeń służących regulacji cieków oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **W**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **ważniejsze rowy melioracyjne**;
  - 2) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
    - a) przekraczania rowów sieciami infrastruktury technicznej oraz drogowej,
    - b) lokalizację urządzeń służących regulacji cieków,
    - c) przekrywanie rowów za zgodą i na warunkach określonych przez Zarządcę.

## § 5

### Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa – droga kl. „Z” – zbiorcza (poza obszarami zainwestowanymi)**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających min. 20 m.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa – ulica kl. „Z” – zbiorcza (w obszarach zainwestowanych)**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 20 m,
    - b) szerokość jezdni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
    - c) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga kl. „L” – lokalna (poza obszarami zainwestowanymi)**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 15 m.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KL 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – ulica kl. „L” – lokalna (w obszarach zainwestowanych)**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 12 m,
    - b) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – ulica kl. „D” dojazdowa (w obszarach zainwestowanych)**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenów:
    - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 10 m,
    - b) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.
  
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa – ciąg pieszo-jezdny**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągów w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m.
  
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja wiodąca terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa – droga gospodarcza**;
  - 2) Zasady i standardy urządzania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 6 m,
    - b) dopuszcza się drogę dla ruchu przemiennego z zatokami postojowymi.



## § 6

### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów**

Dla terenów objętych planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodny z dotychczasowym.

## § 7

### **Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych i zadań własnych gminy**

Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz zadań własnych gminy uznaje się:

- 1) Tereny usług sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku planu symbolem USR;
- 2) Tereny usług oświaty i wychowania - oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 3) Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem EE;
- 4) Tereny zieleni parkowej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) Tereny gruntów rolnych – rezerwa dla potrzeb realizacji planowanej drogi ekspresowej - oznaczone na rysunku planu symbolami: RP/KS;
- 6) Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami: KZ, KL i KD.

## § 8

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

1. Na rysunku planu wyznaczono obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na:
  - 1) kompleksowym uzbrojeniu przez inwestora całego obszaru poprzedzającym inwestowanie co najmniej w: energię elektryczną, wodę i kanalizację;
  - 2) podziale terenu na działki budowlane zgodnie z koncepcją zagospodarowania sporządzoną dla całego terenu.
2. W obszarze objętym planem nie występują obszary zdegradowane wymagające przekształceń oraz obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy lub infrastruktury technicznej.

## **ROZDZIAŁ III**

### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

## § 9

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie działek poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego zostały zaprojektowane kompleksowo i przebiegały w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej, po uzyskaniu zgody zarządzającego drogą.
3. Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów, i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach terenów publicznych oraz w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli.
4. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego, do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć indywidualnych. Dla potrzeb związanych z aktywnością gospodarczą dopuszcza się nowe ujęcia indywidualne.
5. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
6. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dla zasilania obiektów, stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach własnych inwestorów.
7. Docelowo zaleca się skablowanie i przełożenie na tereny położone w liniach rozgraniczających komunikacji istniejących napowietrznych linii energetycznych, biegnących przez obszary zainwestowane.
8. W przypadku kolizji istniejących linii napowietrznych z planowaną zabudową należy zaprojektować ich przebudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
9. Ogrzewanie paliwem z niską zawartością zanieczyszczeń – gaz, olej opałowy, energię elektryczną i inne paliwa uważane za ekologiczne.
10. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych i poprodukcyjnych, poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na gminne wysypisko odpadów komunalnych.
11. Gospodarkę odpadami niebezpiecznymi należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
12. Odprowadzenie wód opadowych: do studni chłonnej na własnej działce, poprzez rozprowadzenie drenażem lub poprzez wykorzystanie istniejących rowów odwadniających.

13. Wykorzystanie istniejących rowów melioracyjnych za zgodą ich właścicieli winno być poprzedzone analizą przepustowości rowów.
14. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

#### **§ 10**

#### **Tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków**

1. Dla całego terenu w granicach opracowania docelowo przewiduje się system odprowadzenia ścieków do zbiorczej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków.
2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków.
3. Dopuszcza się indywidualne oraz grupowe, wysokosprawne oczyszczalnie ścieków.

### **ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA**

#### **§ 11**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie**

1. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową oraz związane z dopuszczeniem działalności usługowej w budynkach mieszkalnych, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej i granicy działek, na których są zlokalizowane.
2. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych.
3. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.
5. Podbudowę nawierzchni planowanej drogi kl. „S” należy uszczelnić oraz zapewnić zorganizowany sposób odprowadzenia wód opadowych z tej nawierzchni z uwzględnieniem obowiązku neutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych przed odprowadzaniem tych wód do odbiornika.
- 6.
7. W strefie uciążliwości planowanej drogi klasy „S” zaleca się nielocalizowanie upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia.
8. Lokalizację masztów telefonii bezprzewodowej dopuszcza się wyłącznie w terenach RP 1 i RP 2, poza granicami projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, w odległości nie mniejszej niż 200 m od granicy terenów MN.
9. Określone na rysunku planu strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV stanowią proponowany obszar ograniczonego użytkowania, w granicach, którego w terenach inwestycyjnych (MN) obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) wyklucza się rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin,
  - 2) po uzgodnieniu z właścicielem przedmiotowej linii dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą i innych budynków pomocniczych, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godz., przy spełnieniu wszystkich wymagań wynikających z przepisów szczególnych oraz norm.
10. Na rysunku planu oznaczono obszary i obiekty cenne przyrodniczo:
  - 1) granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Dobrej”,
  - 2) orientacyjne lokalizacje drzew pomnikowych.
- 11.
12. Ustala się bezwzględną ochronę: drzew pomnikowych na obszarze ich występowania.
13. Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wymaga, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

#### **§ 12**

#### **Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego**

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:
  - 1) Strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 2) Strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

- 3) Strefę „OW” obserwacji archeologicznej.
  - 4) Strefę ochrony widoku - oś widokowa;
2. W określonej na rysunku planu strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej określone w ust. 5 pkt 1 uchwały stanowisko archeologiczne, obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w granicach strefy oraz w bezpośrednim jej sąsiedztwie wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu,
    - 2) Ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za zezwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
    - 3) Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne;
  3. W określonej na rysunku planu strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
    - 2) Nowe inwestycje oraz podziały nieruchomości należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
    - 3) Istniejący na terenie wsi szpaler zieleni wysokiej (kasztanowców) należy uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku.
  4. W określonej na rysunku planu strefie „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie prac ziemnych;
    - 2) Obowiązuje wymóg zapewnienia stałego inwestorskiego nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych wykonywanego przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora i za zezwoleniem konserwatorskim Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Szczegółowy tryb postępowania określi Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgodnienia projektu.
  5. Na rysunku planu oznaczono lokalizację poniższych stanowisk archeologicznych:
    - 1) 1 – stan. nr 1/67/77-30 AZP – stanowisko objęte strefą „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej;
    - 2) 2 – stan. nr 2/68/77-30 AZP;
    - 3) 3 – stan. nr 3/17/78-30 AZP;
    - 4) 4 – stan. nr 4/18/78-30 AZP;
    - 5) 5 – stan. nr 5/21/77-30 AZP;
    - 6) 6 – stan. nr 6/22/78-30 AZP;
    - 7) 7 – stan. nr 7/69/77-30 AZP;
    - 8) 8 – stan. nr 8/70/77-30 AZP;
    - 9) 9 – stan. nr 9/71/77-30 AZP.
  6. W obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze stanowisk archeologicznych i w bezpośrednim ich sąsiedztwie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za zezwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powyższe zezwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę;
    - 2) Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne;
    - 3) Obszary stanowisk archeologicznych określonych na rysunku planu położonych na terenach gruntów leśnych (RL) wyłącza się spod zalesienia;
    - 4) Zalesianie obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych wymaga wcześniejszego uzgodnienia ich granic z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  7. Dla pozostałego obszaru (bez rozpoznanych w ramach AZP stanowisk archeologicznych) obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-mio dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania inspekcji prowadzonych prac.
    - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.

8. W określonej na rysunku planu strefie ochrony widoku, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
9. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa:
  - 1) Dwór – obecnie dom mieszkalny nr 22-23;
  - 2) Domy mieszkalne nr: 5, 5a, 12.
10. Wszelkie prace modernizacyjne związane z przebudową, rozbudową, nadbudową i remontem budynków, wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

## **ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 13**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Pr 8,4 MPa Czeszów-Wrocław wprowadzonego uchwałą Nr XIII/128/99 Rady Gminy Długołęka z dnia 30 czerwca 1999 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 23 z dnia 26.08.1999 r., poz. 1070, w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

### **§ 14**

Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, dla terenów przeznaczonych na cele publiczne, w tym poszerzenia dróg – 0.01%.

### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

### **§ 16**

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